



# LAUREA

# Syyt asuntomarkkinoiden hintojen muutokseen Espoossa vuosina 2008-2010

● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

Jokisalo, Petri

Järvinen, Jouni

Laurea-ammattikorkeakoulu  
Laurea Leppävaara

## **Syyt asuntomarkkinoiden hintojen muutoksiin Espoossa vuosina 2008-2010**

Jokisalo Petri  
Järvinen Jouni  
Opinnäytetyö  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Syyskuu, 2011

Jokisalo, Petri & Järvinen, Jouni

**Syyt asuntomarkkinoiden hintojen muutoksiin Espoossa vuosina 2008-2010**

Vuosi	2011	Sivumäärä	44
-------	------	-----------	----

---

Opinnäytetyömme tarkoituksena oli syventyä asuntomarkkinoihin ja selvittää asuntojen hintojen mahdollisia muutoksia ja niihin vaikuttaneita tekijöitä valitsemallamme ajanjaksolla 2008 vuodesta eteenpäin.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta, tutkimuksesta ja sen tuloksista. Teoriaosuudessa keskityimme selventämään asuntomarkkinoiden yleistä rakennetta, teoreettista hinnan määräytymistä ja 2008 vuonna alkanutta lamaa ja sen vaikutusta asuntomarkkinoihin.

Teoriaosuuden lähdeaineistona käytimme aiheeseen liittyvää kirjallisuutta sekä lähiaikoina julkaistuja kirjoitelmia ja lehtiartikkeleita. Tutkimuksen toteutimme kvalitatiivisella menetelmällä haastatellen asuntomarkkinoilla toimivia henkilöitä. Tutkimuksen tarkoituksena oli saada käytännön tietoa aiheesta ja verrata sitä teoriaosuuteen.

Haastatteluiden tuloksista saimme selville, että asuntojen hintojen muutos ei juuri ollut merkittävää lamasta huolimatta. Asuntolainojen alhaiset korkoprosentit edesauttoivat tätä seikkaa huomattavasti. Suurimmat muutokset tapahtuivat lähinnä myytyjen asuntojen määrissä, mikä johtui vähentyneestä rakentamisesta.

Opinnäytetyö auttoi saavuttamaan selkeämmän ymmärryksen asuntomarkkinoista ja niiden toiminnasta sekä tietomme hintojen määräytymisestä ja niihin vaikuttavista tekijöistä kehittyi.

Jokisalo, Petri & Järvinen, Jouni

**The reasons for the housing market changes 2008-2010**

Year	2011	Pages	44
------	------	-------	----

---

The purpose of this thesis was to explore the housing markets and changes in housing prices and to determine which factors caused them in the period 2008-2010. This topic was chosen for its interest value and possible usefulness when considering personal life situation of the authors and possibility of first-time home purchase.

The thesis consists a theoretical section, an empirical study and its results. The theoretical section clarifies the overall structure of the housing market, and examines the concept of price determination, focusing on the recession that began in 2008 and its impact on the housing markets. The source material used to form the theoretical section of the thesis was derived from related literature, recently published essays and newspaper articles. The study was done using a qualitative method and with interviews conducted with people working in the housing markets. The study was designed to obtain practical information on the subject and compare it with background theory.

It was noticed from the results of the study that housing prices did not change significantly despite the recession. Low mortgage interest rates contributed significantly to this fact. The most significant changes were related to the quantity of homes sold due to reduced construction of houses.

The thesis helped the authors to achieve a clearer understanding of the housing market and how it functions as well as our knowledge of price determination and the factors that affect it.

Key words     Housing market, price changes, recession

## Sisällys

1	Johdanto .....	6
1.1	Työn tavoitteet .....	6
1.2	Työn rakenne ja rajaus .....	6
2	Asuntomarkkinat .....	7
2.1	Asuntosektoria koskevat institutionaaliset muutokset .....	7
2.2	Makrotaloudelliset tekijät .....	8
2.3	Rahoitusmarkkinat .....	8
2.4	Tonttihinnot .....	9
2.5	PTS-suunnitelma .....	10
2.6	Asuntomarkkinoiden toiminta .....	10
2.7	Kaupunkialueen asuntomarkkinat .....	12
2.8	Asuntojen kysyntä ja hinta .....	13
3	Asuntolaina .....	14
3.1	Korot .....	14
3.2	Asuntolainan lyhennys .....	16
3.3	ASP-laina .....	17
4	Lama .....	17
4.1	1990-luvun lama .....	18
4.2	Lainojen vaikutus lamaan .....	19
4.3	Laman kannalta merkittäviä vaiheita .....	20
4.3.1	Vuosi 2007 .....	20
4.3.2	Vuosi 2008 .....	21
4.3.3	Vuosi 2009 .....	22
5	Asuntojen hintakehitys Espoossa .....	23
6	Tutkimus .....	27
6.1	Tutkimustulokset .....	28
6.2	Yhteenveto .....	33
7	Johtopäätökset .....	35
	Lähteet .....	39
	Kuvat .....	41
	Kuviot .....	41
	Liitteet .....	42

## 1 Johdanto

Opinnäytetyössämme tarkastelemme syitä Espoon asuntojen hintojen muutoksiin vuosien 2008 ja 2010 välillä. Työn tavoitteena on selvittää, miksi Espoon asuntojen hinnat ovat muuttuneet ja onko tämä hintojen muutos ollut positiivista vai negatiivista. Keskitymme pääosin laman vaikutuksiin asuntojen hinnoissa, eli miten talouden taantuma on vaikuttanut hintojen kehitykseen ja ylipäänsä asuntomarkkinoihin. Opinnäytetyömme tulee olemaan kartoitus viime vuosien aikaisesta tilanteesta asuntomarkkinoiden hintojen kannalta. Erityistä mielenkiintoa ajanjaksoon tuo se, että talouden taantuma ja sen jälkivaikutukset näkyvät asuntomarkkinoiden tilanteessa.

Koemme aiheen olevan ajankohtainen ja monia kiinnostava, koska asuntomarkkinat ovat eläneet paljon talouden taantuman johdosta. Asuntomarkkinoihin heijastuu nopeasti maailmantaloudellinen tilanne, sillä korot ovat sidoksissa vallitsevaan taloudelliseen tilanteeseen. Korkokantoja ei voi olla korostamatta, kun puhutaan asuntomarkkinoista, sillä asunnot ostetaan pääosin velkarahalla. Aihe on mielenkiintoinen ajatellen esimerkiksi omaa tilannettamme, koska ensiasunnon ostaminen on koko ajan lähempänä. Työmme ei varsinaisesti kosketa ensiasunnon ostaja, vaan se on lähinnä katsaus asuntomarkkinoiden tilanteeseen talouden taantuman aikaan ja sen jälkeen.

### 1.1 Työn tavoitteet

Suoritamme työn tekemällä haastatteluita asuntomarkkinoilla toimiville henkilöille. Näin ollen tavoitteenamme on saada sitä kautta kattava tietopaketti asuntomarkkinoiden toiminnasta ja niiden nykytilanteesta. Tavoitteenamme on saada selkeät syyt asuntojen hintojen muutoksiin Espoossa tarkasteluajanjaksona sekä saada hyvä kuva asuntomarkkinoiden tilanteesta ja syistä niiden muutoksiin. Pyrimme näihin tavoitteisiin keräämällä itse tietoa asuntomarkkinoiden nykytilanteesta, menneisyydestä sekä mahdollisesta tulevaisuudesta. Kuitenkin tärkein informaation lähde tulee olemaan haastattelut, sillä sitä kautta tulemme saamaan asiantuntijoiden ja kentällä toimivien asiantuntemuksen käyttöömmme.

### 1.2 Työn rakenne ja rajaus

Opinnäytetyö koostuu kolmesta osuudesta: teoria, tutkimus ja tulokset. Teoriaosuudessa selvennämme asuntomarkkinoiden yleistä rakennetta, hintojen määräytymistä sekä laman vaikutusta markkinoihin. Tutkimus suoritetaan kvalitatiivisella eli laadullisella menetelmällä, jossa annetaan haastateltaville hieman vapautta haastattelutilanteessa paremman käsityksen saavuttamiseksi aiheesta. Haastattelemme asuntomarkkinoilla toimivia henkilöitä ja yritämme

saada mahdollisimman paljon käytännön tietoa ja kokemuksia aiheesta. Opinnäytetyön lopuksi on tarkoitus verrata teoriaa sekä tutkimusta tuloksia ja muodostaa näistä yhteenveto.

Rajasimme tutkittavan alueen Espooseen sekä aikajakson 2008 vuoden alusta 2010 vuoden loppuun. Valitsimme Espoon, koska asumme itse tällä alueella ja täten se oli mielenkiintoisin vaihtoehto. Espoon on myös erittäin heterogeeninen alue ja sitä kautta varsin kiintoisaa tutkia. Näin ollen pääsemme tutkimaan Espoon hyvin erilaisia alueita ja näemme, miten alueelliset tekijät vaikuttavat asuntojen hintojen muodostukseen. Aikajakson päätimme rajata 2008 vuonna syttyneen laman alkuhetkistä 2010 vuoden loppuun, jotta tutkittavasta aikajaksosta ei tulisi liian laajaa. Koemme kyseisen ajanjakson olevan riittävän suuri selvittääksemme asuntomarkkinoiden hintojen muutoksiin johtavat syyt.

## 2 Asuntomarkkinat

Helsingin seutu on toisen maailmansodan jälkeen ollut yksi voimakkaimmista kasvavista kaupunkiseuduista Euroopassa. Väestönkasvu on keskittynyt pääosin Helsingin seutuun, johon lukeutuvat pääkaupunkiseutu sekä kehyskunnat. (Lönqvist & Vaattovaara 2004, 21.)

Pääkaupunkiseudun muodostavat Helsinki, Espoo, Kauniainen sekä Vantaa. Kehyskunnat ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula sekä Vihti. 1960-luvun puolivälistä alkaen pääkaupunkiseutu kasvoi todella nopeasti. Tämän jälkeen kasvu on siirtynyt kehysalueen kuntiin. Näin ollen kaupunkirakenne on väljää sekä hajanaista verrattuna Euroopan useimpiin muihin suurkaupunkialueisiin. Kaupunkirakennetta on yritetty eheyttää täydennysrakentamisella. (Sisäasianministeriö 2004, 54.)

### 2.1 Asuntosektoria koskevat institutionaaliset muutokset

Asuntomarkkinoihin vaikutetaan julkisen vallan toimesta sekä taloudellisen ohjauksen keinoin. Molemmilla tahoilla viimeiset 10-15 vuotta ovat olleet merkittävien muutosten aikaa. Yksi keskeisimmistä tekijöistä oli se, kun maa - ja rakennuslaki uudistettiin vuonna 2000. Kuntien vastuuta sekä kansalaisten osallistumismahdollisuuksia kasvatettiin kyseisessä uudistuksessa. (Lönqvist & Vaattovaara 2004, 22.) Lain tavoitteena on luoda hyvät edellytykset elinympäristölle rakentamisen sekä alueiden käytön avulla. Maa - ja rakennuslailla pyritään myös edistämään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti sekä kulttuurisesti kestävää kehitystä. Sillä pyritään turvaamaan suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus sekä avoin tiedottaminen. (Ympäristö 2011.)

Asuntomarkkinoihin vaikuttaminen on myös tapahtunut vuokra-asuntosektorilla, jossa vuokrasäännöstely purettiin 1990-luvun alkupuolella ja sen purku toi lisää vuokra-asuntoja markkinoille. Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus siirrettiin pääomaverotukseen

vuonna 1993. Vuokratulon verotus siirtyi pääomaverotuksen piiriin. Kuntakohtaisen kiinteistöveron käyttöön oton myötä tiemaksuista sekä eräistä muista maksuista luovuttiin. Asumistukijärjestelmä uudistettiin myös. ARAVA-järjestelmän vaikeudet nostivat sen rinnalle ns. korkotukilainoituksen. ARAVA on vuonna 1949 perustettu asuntorakennustuotannon valtuuskunta ja se järjestee halpakorkoisia lainoja asuntotuotantoon. Valtion asuntotuotannon lainajärjestelmää on tämän jälkeen kutsuttu aravarahoitukseksi, lainoja aravalainoiksi ja rakennettavia taloja aravataloiksi. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 22.)

## 2.2 Makrotaloudelliset tekijät

1970-luvun koetun taantuman jälkeen taloudellinen kehitys Suomessa oli aina 1990-luvun lamaan asti varsin suotuisaa. 1980-luvun suotuisa talouskehitys ja rahoitusmarkkinoiden säätelyn purkaminen loivat edellytykset talouden ylikuumenemiselle ja erityisesti asuntojen arvon nousulle. Harjoitetun talouspolitiikan ja talouden kannalta ulkoisten tekijöiden takia tätä nousua seurasi syvä lama. Tämä lama näkyi luonnollisesti myös asuntomarkkinoilla. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 23.)

Valuuttakurssin puolustamiseksi korkealle nostetut korot ajoivat yrityksiä konkurssiin ja asuntovelallisia suuriin vaikeuksiin. Asuntojen hinnat putosivat puoleen kahdessa vuodessa ja suuri määrä kotitalouksia ajautui myös kahden asunnon loukkuun. Lamalla oli suuri merkitys kotitalouksiin ja lama ajoi niitä ylivelkaantumiseen. Moni kotitalous oli ottanut lainan korkean hinnan aikaan, korkeiden korkojen sekä tulojen pienentymisen myötä suuri osa kotitalouksista ei pystynyt enää hoitamaan lainojaan. Myös vakuusarvot laskivat paikoitellen jopa alle velan arvon johtuen asuntojen hintojen laskusta. Useat kotitaloudet joutuivat myymään asuntonsa alle aikoinaan maksamansa hinnan sekä myös alle velan määrän. Bruttokansantuote kääntyi nousuun vuoden 1993 lopulla, kun vientiteollisuuden vetämänä talous alkoi elpyä. Valtion rahoittamalla asuntotuotannolla oli keskeinen rooli asuntotuotannossa ja rakennusteollisuuden työllisyydessä laman aikana. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 24.)

## 2.3 Rahoitusmarkkinat

Asuntorahoituksen kannalta viimeiset 15-20 vuotta ovat olleet merkittävien muutosten vuosia. Tiukasti säädeltyjen asuntorahoitusmarkkinoiden vapauttaminen alkoi kahdessa vaiheessa 1980-luvun aikana. Ennen asuntorahoitusmarkkinoiden vapauttamista lainaraha oli niukka hyödyke ja siitä johtuen laina-ajat olivat lyhyitä, keskimäärin 8 - 9 vuotta. Lyhyiden laina-aikojen vuoksi pankeilla oli tarkoitus saada laina mahdollisimman nopeasti takaisin, jotta voitaisiin lainata rahaa nopeasti eteenpäin. Asuntorahoituksessa ennakkosäästäminen oli todella tärkeää ja asuntosäästöillä jossain määrin mahdollistettiin asuntorahoitustoiminta. Asuntorahoitusmarkkinoiden säätely purettiin Suomessa varsin myöhään verrattuna muihin



Euroopan maihin, esimerkiksi Ruotsissa rahoitusmarkkinat vapautuivat kymmenen vuotta aikaisemmin. (Asuntorahoitus- ja sijoitusmarkkinat Suomessa 2004)

Asuntorahoitusmarkkinoiden purkaminen aloitettiin raha- ja pääomamarkkinoilla ja niihin kohdistuneita säädöksiä purettiin. Näin ollen mahdollistettiin pankkien vapaampi toiminta asuntorahoituksessa. Tämän jälkeen purettiin eräitä kuluttajiin liittyviä säädöksiä. Näitä olivat esimerkiksi ennakkosäästämisvaatimuksiin liittyviä säädöksiä. (Asuntorahoitus- ja sijoitusmarkkinat Suomessa 2004) Säännösten purkamisen ansiosta yritysten valuuttamääräiset luotot sallittiin ja suljettujen pääomamarkkinoiden aikaisesta luotonsäännöstelystä luovuttiin. Lainojen keskimääräinen maturiteetti myös kasvoi muutosten myötä, eli laina-ajat pitenivät. Luotonsaannin ehtona ei ole enää ollut pankin aiempi asiakkuus tai etukäteissäästäminen. Nykyään lainavakuudet ja luotonmaksukyky ratkaisevat luoton saannin. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 24.)

Liittyminen Euroopan rahaliittoon ja Euron käyttöön otto ovat laskeneet korkotasoa. Nykyään pankkien kilpailu asiakkaista näkyy lainakorkojen marginaaleissa. Valtaosa asuntoluotoista on vaihtuvakorkoisia, mikä on kansainvälisesti vertaillen hyvin poikkeuksellista. Vaihtuvalla viitekorolla saattaa olla merkitystä asuntomarkkinoiden suhdannekehityksen kannalta, koska tutkimusten mukaan asuntohinnat ovat kaikkein vaihtelevampia maissa, joissa asuntolainan kanta on vaihtuvakorkoista. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 25.) Viitekorko on pankkien otto- ja antolainauksen, joukkovelkakirjalainojen sekä muiden velkainstrumenttien hinnoittelussa käytetty korko. Koron perusteella lainasopimuksen hinta eli korko määritellään. Suomessa yleisesti käytettyjä viitekorkoja ovat Euribor - ja prime-korot. Euribor-korot ovat suurten eurooppalaisten pankkien yhdessä noteeraamat ja niiden suuruus määräytyy pankkien välisestä kaupankäynnistä. Prime-korot ovat taas joidenkin yksittäisten pankkien noteeraamat. (KTI Kiinteistötieto Oy 2004)

## 2.4 Tonttihinnot

Asuntohintojen ja rakennuskustannusten suhde on 1990-luvun puolivälissä tapahtuneen käänteen jälkeen noussut huomattavasti. Rakentamisen kannattavuus on siis näin ollen parantunut. Asuntotuotannon voisi olettaa kasvaneen paljon enemmän kuin mitä on todellisuudessa tapahtunut. Eräs tuotannon vähäisyyttä selittävä tekijä on tonttitarjonta. Rakentamiskustannusten ohella tonttihinnot vaikuttavat merkittävästi asuntotuotannon kokonaiskustannuksiin. 1990-luvun laman jälkeinen nousu näkyikin erittäin selvästi tonttimarkkinoilla. Esimerkiksi pientalotonttien hintakehitys 1990-luvun loppupuoliskolla on ollut voimakkaasti nouseva. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 30.)

Seudun korkeimmat neliöhinnat maksetaan Kauniaisten jälkeen Helsingissä sekä Espoossa. Pääkaupunkiseudun kunnissa pientalotonttien reaaliset neliöhinnat lähestyivät vuosina 2002-2003 jo lamaa edeltäneen nousukauden huippua. Seudun kehityskunnissa pientalotonttien hinnat olivat vuosina 2002-2003 pääasiallisesti ylittäneet 1980-luvun nousukauden reaalisen hintatason. Reaalisella termillä viitataan siihen, että tarkastellaan todellista muutosta, esimerkiksi hinnan. Siitä on poistettu hintojen nousun aiheuttama näennäinen muutos, eli inflaation vaikutus. Esimerkiksi bruttokansantuotteen kasvu ilmoitetaan yleensä reaalisena. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 30.)

## 2.5 PTS-suunnitelma

Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan kesällä 2010 ja se velvoittaa taloyhtiöiden hallituksia esittämään yhtiökokoukselle selvityksen korjaustarpeista. PTS-suunnitelma tarkoittaa pitkän aikavälin teknistä suunnitelmaa. Suunnitelma teetetään rakennusalan ammattilaisella ja se laaditaan yleisesti 5-10 vuodelle. 10 vuoden PTS-suunnitelmassa eri rakenneosien kunto luokitellaan asteikolla 1 - 4 seuraavasti:

1. Ei korjaustarvetta seuraavan 10 vuoden sisällä
2. Korjaustarve 4 -10 vuoden sisällä
3. Korjaustarve 1 - 4 vuoden sisällä
4. Korjaustarve 0 - 1 vuoden sisällä

PTS-suunnitelmaa tehtäessä löydetty korjaustarpeet laitetaan aikajanelle ja sen kautta suunnitelmasta selviää vuosittaiset korjaustarpeet sekä niistä aiheutuvat kustannukset. Kustannuksien osalta tulee huomioida, että ne perustuvat vain arvioon. Arvioissa on aina epävarmuudet otettava huomioon. Epävarmuuden takia budjetoitaessa tulee varautua myös poikkeamiin kustannuksissa. Suunnitelmaan tulisi sisällyttää arviot siitä, kuinka suurina investoinneista aiheutuvat kustannukset kohdistuvat asukkaille. (Suorakanava Oy)

## 2.6 Asuntomarkkinoiden toiminta

Asuntojen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavien tekijöiden joukko on erittäin laaja. Asuntokysynnän sekä tarjonnan takana nähdään yleensä olevan tulo - ja korkotasot, työllisyystilanne, työllisyysodotukset, väestön demograafiseen rakenteeseen liittyvät tekijät sekä asumisen taloudelliset tukijärjestelmät. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 17.)

Asuntomarkkinoiden toimintaa voidaan havainnollistaa virta-varantomallilla. Lähtökohtana mallissa on se, että asuntojen hinta määräytyy kysynnän sekä tarjonnan perusteella.

Asuntotarjonta tulee vanhasta asuntokannasta (varanto) sekä rakennuttajien tuottamasta uudistuotannosta (virta). Lyhyellä aikavälillä tarjonta on kiinteää, sillä se tulee käytännössä kokonaan vanhasta asuntokannasta. Pidemmällä aikavälillä kysynnän kasvu johtaa uudistuotannon kasvuun. Markkinoiden hinnannousu on signaali lisätuotannolle, joten näin ollen asuntojen hintojen nousu kannustaa rakennuttajia rakentamaan lisää. Hintatason nousu ei kuitenkaan aina luo kysynnän tyydyttävää uudistuotantoa, se voidaan mahdollisesti selittää sillä, että monesti kaavoitukset ja rakentaminen ovat hitaanlaisia. Myöskään kysynnän lisääntyminen juuri tuotannon viiveiden takia ei välittömästi lisää tarjontaa. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 17.)

Johtuen asuntojen uudistuotannon hitaasta reagoinnista, epätasapainotilanteet saattavat olla pitkäkestoisia. Arkipuheessa asuntojen korkea hintataso saatetaan samaistaa markkinoiden epätasapainoon. Tämä saattaa olla jossain määrin ongelmallista, sillä kasvavilla korkean tulotason kaupunkialueilla asumisen hinta saattaa olla pysyvästi korkealla tasolla. Sijaintiedut voivat näin ollen kapitalisoitua asuntohintoihin. Niinpä asuntohintojen alueellinen variaatio kaupunkialueella ei sinällään kerro markkinoiden epätasapainosta, sillä asunnon laatu - ja sijaintitekijät erilaistavat hintoja. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 18.)

Asuntomarkkinoilla voi mahdollisesti esiintyä niin sanottuja hintakuplia. Hintakuplalla tarkoitetaan tilannetta, jossa asuntojen hinnan muutoksia voidaan selittää niiden aikaisemmalla hinnanmuutoksella. Voidaankin sanoa, että hintakupla muodostuu tilanteesta, jossa asuntojen hinta eroaa markkinoiden perustekijöiden määräämästä tasapainohinnasta. Syynä tällaiseen itseään vahvistavaan kierteseen saattaa olla se, että asunnoista maksetaan enemmän kun niiden hinnan odotetaan edelleen nousevan. Asuntokannan käyttöasteen muutokset sekä asuntojen myyntiaikojen muutokset ovat yleisiä asuntomarkkinoiden tilan muutosta ennakoivia indikaattoreita. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 18.)

Asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluita voidaan selittää myös rakennustoiminnan erityisluonteella, sillä siihen vaikuttavat esimerkiksi pitkät valmistusajat ja peruuttamattomat tuotantopäätökset. Kysynnän lisääntyminen yleensä luo lisätuotantoa. Kuitenkaan rakennuslalla toimivat yritykset eivät koordinoi tuotantopäätöksiään keskenään, mikä näin ollen mahdollistaa liiallisen tuotannon. Edellä mainittu tilanne laskee hintatasoa ja vähentää tuotantoa jopa liian paljon ja synnyttää uuden ylikysyntätilanteen. Näin syntyy silloin tällöin sikasykliksi kutsuttu ilmiö. (Lönnqvist & Vaattovaara 2004, 18.)

Asuntomarkkinat ovat markkinoina epätäydelliset ja niiden toimintaa vaikuttavat useat julkisen sektorin toimenpiteet. Hinnanmääräytyminen muun muassa ARAVA -vuokra-asunnoissa ei perustu markkinoihin vaan historiallisiin rakennuskustannuksiin. Myös HITAS-asunnoissa myyntihinta riippuu vain välillisistä markkinahinnoista. HITAS on Helsingin

kaupungin kehittämä asuntojen hintasääntelyjärjestelmä ja sen tarkoituksena on tarjota kaupunkilaisille kohtuuhintaisia omistusasuntoja. Julkisen sektorin sääntely - ja ohjaustoiminnalla on myös muita vaikutuskanavia, esimerkkinä voidaan mainita maankäytön ohjaus. Julkisen sektorin interventiolla etsitään perusteita, jotka liittyvät kolmeen pääryhmään. Interventiolla pyritään vaikuttamaan tulonjakoon kansalaisten kesken. Esimerkkinä tästä on tietyn perusasumistason turvaaminen kaikille kansalaisille. Julkinen valta voi pyrkiä edistämään resurssien paremman jakamisen kautta talouden tehokkuutta esimerkiksi tarjoamalla tukea markkinaehtoisesti liian alhaiseksi jäävälle asuntotuotannolle. Kolmantena perusteluna on pyrkimys taloudellisen aktiviteetin vakauttamiseen. (Lönngqvist & Vaattovaara 2004, 19.)

## 2.7 Kaupunkialueen asuntomarkkinat

Asuntomarkkinat ovat aina paikalliset siksi, että työssäkäyntimahdollisuudet rajoittavat kotitalouksien mahdollisuuksia asunnon valinnassa. Kuitenkin eri asuntomarkkinoiden kehityksessä voi ilmetä yhteisiä trendejä. Makrotason tekijät, esimerkiksi korkokehitys, vaikuttavat kaikilla alueellisilla asuntomarkkinoilla. Toisaalta alueellisen rakennemuutoksen takia työllisyyskehityksessä on suuria eroja alueittain. Kyseiset erot välittyvät myös eroiksi eri kaupunkiseutujen eli eri asuntomarkkinoiden välillä. Työttömyyden ohjaama työvoiman liikkuvuus alueiden välillä käristää eroja. Asuntohinnoissa tällaista eriytymiskehitystä on havaittu. (Lönngqvist & Vaattovaara 2004, 19.)

Kaupunkialueiden asuntomarkkinoiden tarkastelulle on kehittynyt oma tutkimustraditionsa. Pyrkimyksenä on tällöin yleisen asuntojen hintatason selittämisen ohella pyrkiä selvittämään asunnon eri ominaisuuksien merkitystä asuntojen hinnalle. Kotitalouksien sijoittamispäätösten mallintaminen muodostaa mikrotalousteoreettisen pohjan analyttisten mallien kehittelylle. Tällöin pyritään erottamaan se mikä on asunnon ominaisuuksien, asuinympäristön ominaisuuksien ja asunnon sijainnin merkitys asunnon haluttavuudelle, ja näin ollen hinnalle. (Lönngqvist & Vaattovaara 2004, 20.)

Keskeinen empiirinen menetelmä, jota kyseisissä tutkimuksissa on käytetty, on hedoninen regressiomalli. Hedonisen regressiomallin avulla voidaan määrittää hyödykkeen tai palvelun arvo jakamalla se osiin. Menetelmää voidaan käyttää kodin arvon määrittelyyn jakamalla huoneisto mitattaviin osiin. Mitattavia osia voivat olla esimerkiksi huoneiden lukumäärä, kylpyhuoneiden lukumäärä sekä etäisyys kouluun. Tämän jälkeen mittaville osille pystytään määrittelemään arvo analyysin avulla. (Lönngqvist & Vaattovaara 2004, 20.)

Menetelmää on sovellettu aikaisemmin tutkimuksessa pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoille. Tuloksien mukaan talotyyppi, rakennetun ympäristön väljyys, rakennuksen ikä, meren läheisyys, etäisyys palveluista, kunnallisvero, tontin omistussuhde, keskustaetäisyys sekä asuinalueen sosiaalinen status vaikuttavat asuntojen hintoihin. Kysyntämallin arviointi paljasti myös sen, että perheen koon, tulojen ja koulutustason kasvu lisäsivät maksuhalukkuutta muun muassa asunnon koosta, laadusta, saavutettavuudesta ja alueen sosiaalisesta statuksesta. (Lönngqvist & Vaattovaara 2004, 20.)

## 2.8 Asuntojen kysyntä ja hinta

Asumisen kysyntä perustuu yksittäisten kotitalouksien hyvinvoinnin tavoitteluun, jolloin ne tekevät asumista ja muuta kulutusta koskevia valintoja ottaen huomioon tulonsa ja vallitsevat hinnat. Pitää ottaa huomioon se, että monesti halutaan aina muuttaa parempiin oloihin, harvemmin muutetaan pienempään ja halvempaan asuntoon. Asuntojen kysynnän määrää asuntomarkkinoiden tasolla riippuu tulotasosta, asuntojen vuokrasta ja omistusasumisen käyttökustannuksista sekä lukuisista muista väestöllisistä tekijöistä. (Laakso & Loikkanen 2001, 47.) Asuntojen kysyntään vaikuttaa myös jossain määrin vallitseva tarjonta, sillä nämä ovat aina sidoksissa toisiinsa.

Reaalituloilla on merkittävä vaikutus asumiskulutuksen määrään, sillä tulojen noustessa myös asumiskulutus luonnollisesti kasvaa. Tulojen noustessa ihmisillä on varaa satsata parempiin ja kalliimpiin asuntoihin sekä saada myös sitä kautta suurempia lainoja. Reaalituloja mitataan koko kansantalouden tasolla tavallisesti bruttokansatuotteella. Kun taas kotitalouksien tasolla sitä mitataan brutto - tai nettotuloilla, käytettävissä olevilla tuloilla tai niin sanotuilla pysyvillä tuloilla. Asumiskulutuksen tulojoustolla tarkoitetaan sitä, että paljonko asumiskulutuksen määrä muuttuu, kun tulot kasvavat tietyn verran. Esimerkiksi tulojousto 0,5 tarkoittaa sitä, että 1 % tulojen lisäys kasvattaa asumiskulutuksen määrää 0,5 %. (Laakso & Loikkanen 2001, 48.)

Keskeinen asuntojen hintakehitykseen vaikuttava tekijä on reaalinen korkotaso. Reaalikorkojen noustessa asuntojen reaali hinnat alenevat kun taas korkojen laskiessa hinnat nousevat. Veron jälkeinen reaalikorko on keskeinen osatekijä omistusasumisen käyttökustannuksissa. Se vaikuttaa myös sijoitusasuntojen tuottovaatimukseen. (Laakso & Loikkanen 2001, 48.)

Pitkän ajan tähtäimellä asuntohintakehitys riippuu asuntotarjonnasta. Vuositasolla hintakehitys selittyy pääasiassa asuntomarkkinoiden kysyntätekijöillä sekä reaalikoroilla. Vuotta lyhyemmän ajan hintavaihtelut selittyvät asuntohintojen dynaamisuuudella, johon

kuuluvat oleellisena osana asuntojen tarjonnan ja hintojen vuorovaikutus sekä tulevaa hintakehitystä koskevat odotukset. (Laakso & Loikkanen 2001, 49.)

### 3 Asuntolaina

Suomessa asunnon osto rahoitetaan yleensä omilla säästöillä sekä pankkilainalla. Asuntoluoton saaminen Suomessa on melko vaivatonta. Luotonantoprosessin alussa lainanantaja tarkastelee hakijan tulo- ja menotasoja. Tämän avulla määritellään, minkälaiseen kuukausittaiseen lyhennykseen hakijalla on taloudellisen tilanteensa nähden mahdollisuus. Lainanhakijalla on luottotiedot oltava kunnossa sekä sen lisäksi hakijalla tulee olla riittävät vakuudet lainalle. Lainanhakijan maksukyvyyn arvioinnin pidetään Suomessa olevan useita muita maita tarkempaa. Asuntolainojen korko sidotaan Suomessa yleensä Euribor-korkoihin tai Prime-korkoihin. Euribor-koroista asuntolainan viitekorkona käytetään Suomessa useimmiten 12 kuukauden korkoa. (KTI Kiinteistötieto Oy 2004)

Kiinteäkorkoisia lainoja on myös Suomessa jonkin verran tarjolla. Kuluttajalle etuna niissä on se, että korko on etukäteen tiedossa. Nykyään pitkäaikaiset kiinteät korot ovat huomattavasti vaihtuvia lyhyempiä korkoja korkeammalla tasolla, ja tämä on pitänyt kiinteäkorkoisten lainojen suosiota varsin pienenä. Lainasta on mahdollista sitoa osa lyhyisiin vaihtuviin korkoihin sekä ottaa osa kiinteäkorkoisena. Näin ollen pystytään hallitsemaan korkojen heilahteluun liittyvää riskiä. Suomessa Pankit hyväksyvät useimmiten 70 % ostettavan asunnon hankintahinnasta asunnon vakuusarvoksi. Vakuutena voidaan mahdollisesti käyttää myös toista asuntoa sekä arvopapereita. Muita takaus vaihtoehtoja ovat henkilötakaus sekä valtion takaus. Jokainen asunnonostaja tai itselleen asuntoa rakentava voi saada valtion takauksen. Sen tarkoituksena on helpottaa asunnonhankinnan vakuusjärjestelyjä, jotta henkilötakauksilta välttyttäisiin. (KTI Kiinteistötieto Oy 2004)

#### 3.1 Korot

Rahoituslaitokset eli pankit perivät lainoista korkoa. Lainaan myös usein lisätään käsittely- ja muita palvelukuluja. Lainatun rahan reaaliarvo saattaa monesti muuttua monia vuosia kestävässä laina-ajan aikana. Näin ollen pidemmistä laina-ajoista maksetaan enemmän. Reaaliarvo on hyödykkeen tai palvelun todellinen arvo ja siitä on poistettu rahan arvon korotukset. Korkojen vaihteluun vaikuttaa monet taloudelliset muuttujat, kuten esimerkiksi keskuspankkien ja markkinavoimien hallinnolliset päätökset. (KTI Kiinteistötieto Oy 2004)

Inflaatiolla on luonnollisesti olennainen vaikutus korkotasoon. Yleensä koronnostoilla on tarkoitus hillitä inflaation etenemistä. Suurin osa lainoista sidotaan vaihtuvaan ja lyhyeen

Euribor-korkoon. Kyseisen koron määrää Euroopan keskuspankki. Lainoihin, jotka pankki myöntää, lisätään marginaali- ja viitekorko. Marginaalikorko liikkuu prosentin ja muutamaan prosentin välillä. Marginaalikorko on tehty kattamaan pankin toimintakuluja sekä luotonannosta sille koituvia riskejä. Esimerkiksi asuntolainoissa ja ylipäänsä muissa vakuudellisissa lainoissa marginaalikorko määrittyy lainanhakijan maksukyvystä sekä hänen luottokelpoisuudestaan. (KTI Kiinteistötieto Oy 2004)

Valtiovarainministeriö määrittää Suomessa peruskoron, joka perustuu 12 kuukauden noteerattuun Euribor-korkojen keskiarvoon. Peruskorko vahvistetaan aina kesä- ja joulukuussa seuraavaksi puoleksi kalenterivuodeksi. Euroopan keskuspankki ja sen rahapolitiikka ohjaa rahapolitiikkaa määräämällä ohjauskoron. Euroopan keskuspankki lainaa muille pankeille ja nämä maksavat rahasta ohjauskoron. Ohjauskorko puolestaan ohjaa pankkien muita korkoja, kuten esimerkiksi viitekorkoa. Viitekorkoon sidotaan lainan korko. Yleisimmät viitekorot ovat Prime- ja Euribor-korot, niitä kutsutaan myös lyhyiksi ja vaihtuviksi koroiksi. (KTI Kiinteistötieto Oy 2004)

Euribor-korot määritetään Euroopan keskuspankin toimesta. Prime-korko on yksittäisten kotimaisten pankkien viitekorko ja pankki voi muuttaa niitä halutessaan. Prime-korko on riippuvainen yleisestä korkotasosta, inflaatiosta sekä talousnäkymistä. Näin ollen kyseinen korko nousee ja laskee yleisen korkotason myötä. Prime-korkoja on ennen pidetty kalliimpina vaihtoehtona kuin Euriboria. Kuitenkin viime vuosina ne ovat kasvattaneet suosiotaan, sillä ne ovat nousseet Euriboria hitaammin. (KTI Kiinteistötieto Oy 2004)

Prime-korko syntyi Yhdysvalloissa ja sen avulla palkittiin suuria ja pitkäaikaisia asiakkaita, sillä korko oli markkinoiden muita korkoja alhaisempi. Koron nimi tulee prime- sanasta ja se tarkoittaa etukorkoa. Suomeen tullessa koron merkitys on muuttunut paljon. Pankkien omaa korkoa ei tarjota enää alhaisella hinnalla pitkäaikaisille ja suurille asiakkaille, sillä nykyään sitä pidetään ja markkinoidaan vakaampana viitekorkona kuin Euriboria. Kuitenkin tämä korko saattaa olla usein kalliimpi vaihtoehto kuin 12 kuukauden Euribor. Tämä johtuu siitä, että pankki itse määrittelee korkonsa, niin silloin tulee olettaa että korosta hyötyy pankki ja sen osakkeenomistajat. Korkoa käytetään ja pidetään usein uusien asiakkaiden houkuttelemisena, kuitenkin pankkien omat korot eivät eroa toisistaan paljoa. Pankit tarkkailevat toistensa korkoja ja muokkaavat usein omia korkojaan heti muiden pankkien jälkeen. Näin ollen asuntolainakilpailu käydäänkin usein marginaalien välillä, ei niinkään korkojen. (Asuntolaina.org 2011)

Euribor (Euro interbank offered rate) on korko, jonka laskee euroalueella parhaiten luokitetut suuret pankit, kyseiset pankit antavat koron perusteella toisilleen euromääräisiä luottoja. Pankkeja on noin 40 ja Suomesta on mukana laskennassa Nordea. Korko määritetään joka

aamupäivä jäsenpankkien tarjouskierrosten jälkeen Euroopan keskuspankin toimesta. Vuoden 1999 alusta lähtien korko on ollut käytössä ja se korvasi silloisen Helibor-koron. Euribor-korkoja lasketaan maturiteeteissa yhdestä viikosta 12 kuukauteen sekä 360 ja 365 päivän korkojaksoilla. (Asuntolaina.org 2011)

Kiinteän koron avulla pankin asiakas voi sopia yhdestä ja samasta korkoprosentista. Näin ollen korko pysyy muuttumattomana tietyn ajanjakson. Jossain määrin kiinteä korko on pienen riskin omaava, sillä Euribor- sekä Prime-korkojen liikkeet eivät vaikuta kiinteään korkoon. Kiinteällä korolla voidaan suojautua korkeaa korkotasoa vastaan sekä pienentämään korkoriskiä. Kiinteän koron yleisimmät pituudet ovat kolme, viisi tai 10 vuotta. Kiinteiden korkojen tarjonta riippuu pankeista ja joissain voi olla myös seitsemän sekä 15 vuoden korko jaksoja. (Asuntolaina.org 2011)

Viime vuosina on myös tullut markkinoille korkokattotuotteita. Niiden avulla voidaan taata, että korot eivät nousisi tietyn rajan yli, vaikka markkinakorot nousisivat paljon. Korkokaton avulla voidaan pienentää riskiä, kyseinen lisäpalvelu omaa kuitenkin melko korkean hinnan. Korkokaton hyötyä sekä kannattavuutta on varsin vaikea arvioida ja järkeväksi sijoitukseksi se kasvaa siinä tapauksessa, mikäli markkinakorot nousevat korkokaton yli. Korkokattoa voidaankin pitää vakuutuksen kaltaisena tuotteena. (Asuntolaina.org 2011)

### 3.2 Asuntolainan lyhennys

Yleensä asuntolainaa lyhennetään kerran kuukaudessa ja pankista riippuen maksupäivä pystytään valitsemaan aika vapaasti. Lainan kuukausierä on aina yhteydessä laina-ajan pituuteen. Asuntolainan ollessa suuri lainanottajan tulotasoon nähden, niin silloin maksuaika joudutaan laittamaan mahdollisimman pitkäksi. Kyseissä tilanteessa laina lyhenee varsin hitaasti, koska tällöin korkojen osuus on huomattava suuri. (Asuntolaina.org, 2011)

Asuntolainaa maksetaan takaisin annuiteetilla, kiintein tasaerin tai tasalyhennyksin. Lyhennystapa muodostuu siitä, että onko lainanottajalle tärkeää kuukausierän pysyminen samansuuruisena vai halutaanko maksaa laina kokonaan pois tietyn ajan kuluessa. (Nordea 2011)

Annuiteettilainassa maksuaika on kiinteä ja se on ennalta sovittu. Lainaa maksetaan samansuuruisina maksuerinä takaisin ja se sisältää lainapääoman lyhennyksen sekä korkokulut. Lainan viitekoron muuttuessa suuntaan tai toiseen, niin tällöin myös maksuerän suuruus muuttuu, tästä huolimatta laina-aika pysyy aina muuttumattomana. Viitekorkojen taas pysyessä samana, niin silloin myös maksuerät pysyvät luonnollisesti samansuuruisina. Viitekoron muuttuessa lainalle lasketaan uudet maksuerät jäljellä olevalle laina-ajalle. Näin ollen uuden maksuerän tulee kattaa lainanpääoma ja sen korkokulut. Mikäli lainassa



käytetään viitekorkona yhden vuoden Euribor-korkoa, niin lainan korko tarkistetaan aina kerran vuodessa. Annuiteettilainan alussa lainapääoma on korkeimmillaan ja näin ollen korkokulutkin ovat suurimmillaan. Tämän takia kuukausittainen maksuerä on alussa suurelta osin korkokuluja. Toisaalta laina-ajan loppupäässä korkojen osuus on luonnollisesti pienentynyt ja tällöin maksuerä koostuu suurelta osin lainapääoman lyhennyksestä. Laina-ajan alussa korkojen nousu ei kasvata maksettavaa kuukausierää yhtä paljon kuin tasalyhennyslaina. (Finanssivalvonta 2011)

Kiinteän tasaerälainan kuukausilyhennys pysyy koko laina-ajan samana. Korkojen muuttuessa, tasaerälaina laina-aika muuttuu. Korkojen noustessa laina-aika pitenee, kun taas korkojen laskiessa maksuaika lyhentyy. Tasaerälainan hyvä puoli on se, että sen avulla tietää tarkalleen asumismenot. Kyseisessä lainassa ei kuitenkaan tarkalleen tiedetä laina-ajan päättymistä, koska juuri korkotason heilahtelu vaikuttaa muuttamalla laina-ajan pituutta.

Tasalyhenteisessä lainassa taas lyhennetään varsinaista lainapääomaa joka kuukausi saman verran. Lainassa lyhennetään korkoja enemmän lainan alussa, kun taas loppuvaiheessa vähemmän. Näin ollen lainan kuukausierä pienenee joka vuosi. Tasalyhenteisen laina sopii niille, jotka pystyvät maksamaan heti alussa suuria kuukausieriä. Maksettu kokonaiskorko on tyyppillisessä asuntolainassa pienempi silloin, kun käytetään tasalyhenteisesti lyhentävää lainaa verrattuna annuiteetti- tai tasaerälyhennykseen. (Asuntolaina.org 2011)

### 3.3 ASP-laina

ASP on asuntosäästö- ja tukijärjestelmä ja se on tarkoitettu 18-30-vuotiaille ensimmäisen omistusasunnon hankkijoille. ASP-säästäjä tekee pankin kanssa sopimuksen, jossa sitoudutaan säästämään vähintään 10 prosenttia asunnon hinnasta. Näin ollen pankki antaa lainan, kun säästötavoite saavutetaan. ASP-korkotukilainan ehdot ovat varsin edulliset ja valtio on sitoutunut maksamaan osan koroista. Säästäjän on talletettava ASP-tilille vähintään kahdeksana kalenterivuosineljänneksenä 150-3000 euroa. Näiden talletusten ei tarvitse olla perättäisinä vuosineljänneksinä. Asunto voidaan hankkia silloin, kun vähintään puolet ASP-sopimuksen mukaisista eristä on talletettu. Pankki maksaa talletukselle yhden prosentin koron, kun säästäjä on saavuttanut tavoitteensa sekä tehnyt asuntokaupan. Silloin pankki maksaa lisäkoron, joka on kahden ja neljän prosentin välillä. Talletuskorko sekä lisäkorko ovat verovapaita. (Ympäristö 2011)

## 4 Lama

Vuonna 2007 alkanut talouden laskusuhdanne johtui monista erilaisista tekijöistä. Taantuman aiheuttivat korkea öljyn hinta, asuntojen kohonneet hinnat, ruuan hinnan nousu, maailmanlaajuinen inflaatio ja rahoitussektorin kriisi. Yleisesti laskusuhdanteen katsotaan

alkaneen USA:ssa tapahtuneesta asuntojen hintojen romahtamisesta ja sitä seuranneista laiminlyödyistä asuntolainoista. (Sokala 2009.)

Asuntojen hintojen romahdus johtui "hintakuplasta" eli kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta ja siitä johtuneesta keinotekoisesta korkeasta hintatasosta. Eräs syy kuplaan oli korkeariskisten subprime-asuntoluottojen myöntäminen periaatteessa luottokelvottomille henkilöille.

Asuntolainoja myönnettiin liian heppoisin perustein, koska pankit halusivat tehdä voittoa asuntojen nousevilla hinnoilla ja sen lisäksi valtio painosti pankkeja antamaan enemmän asuntoluottoja vähävaraisimmalle väestölle. Vuonna 1997 säädetyt asuntolainojen veroedut paisuttivat myös asuntokuplaa. (Sokala 2009.)

Taantuman ensimerkit alkoivat näkyä vuoden 2007 alkupuolella ja elokuussa 2007 puhuttiin jo vakavasta pankkikriisistä. Pankit kärsivät tappioita myös CDS-luottotakuuhuijauksien takia. Osakekurssien lasku alkoi monissa maailman suurissa pörseissä vuoden 2008 puolivälissä ja kulmineitui voimakkaaseen romahdukseen Yhdysvaltain New Yorkin Wall Streetin pörseissä maanantai-iltana 29.9.2008. Välitön syy tähän oli talouden elvytysehdotuksen kaatuminen Yhdysvaltain kongressissa. (Sokala 2009.)

#### 4.1 1990-luvun lama

1990-luvun alun lama oli Suomen historian pahin talouskriisi. Lama kesti vuosien 1990-1993 ajan ja sillä oli erittäin suuri vaikutus Suomen talouteen koko 90-luvun ajan. Laman aikana Suomen bruttokansantuote laski 13 prosenttia sekä työttömyysprosentti nousi 3,5 prosenttia, melkein 19 prosenttiyksikköön. Suurimpia syitä 1990-luvun alun lamaan oli 1980-luvun talouspolitiikka. 1980-luvun Suomessa oli taloudellinen nousukausi. Ulkomaisten lainojen ja luottojen hakeminen vapautettiin luvanvaraisuudesta Suomen pankin toimesta. Ulkomainen raha oli "halvempaa" kuin kotimainen ja tämän takia yritykset tietenkin hakivat luottoja ulkomailta. Kotimaiset pankit antoivat myös yksityishenkilöille entistä helpommin lainaa.

Suomessa oleva rahamäärä oli näiden toimenpiteiden vuoksi kasvanut huomasti, joka vaikutti suoraan verrannollisesti asuntojen ja kiinteistöjen hintoihin. Suomi joutui pakko devalvoimaan markan 1991 vuoden lopussa. Devalvaatio korotti huomattavasti ulkomaisia lainoja ottaneiden velallisuutta, koska ulkomaisissa valuutoissa otetut lainat eivät lainkaan olleet enää verrannollisia devalvoidun markan kanssa. Lama aiheutti Suomeen suurtyöttömyyden ja pankkikriisin. Suomen likviditeetti aleni huomattavasti pankkikriisin johdosta ja tämä myös aiheutti Suomen luottoluokituksen alentumisen. Tiukoilla leikkauksilla Suomen talous saatiin nostettua jälleen nousuun 90-luvun puolella välissä.

1980-luvun puolessa välissä omistusasuntojen menekki oli hyvä, koska talous oli kasvussa, asuntolainojen korot olivat alhaiset ja työttömyysprosentti oli maassamme alhainen. Asuntojen hinnat kuitenkin reagoivat tulevaan lamaan jo 1980-luvun lopussa ja hinnat lähtivät jyrkkään laskuun, joka oli pahimmillaan 1993 vuoden tienoilla. Asunnoille oli vaikeaa enää löytää ostajia, joten niiden rakentaminenkin hiipui. 1980-luvun puolessa välissä asunnon ostaneille tilanne oli nyt erittäin heikko, koska asunto oli ostettu korkean hinnan aikaan ja laman myötä korot nousivat sekä ihmisten tulotaso aleni, joten velkojen lyhentäminen ei ollutkaan enää niin yksinkertaista. Monet olivat pakotettuja myymään asuntonsa alihintaan ja täten eivät saaneet asunnon hinnalla kuitattua edes ottamaansa lainaa.

1990-luvun lama erosi vuonna 2008 alkaneesta lamasta asuntomarkkinoiden näkökulmasta melko paljon. 1990-luvun lamalla oli muutenkin suuremmat vaikutukset Suomen talouteen kuin jälkimmäisellä taantumalla. Aikaisempi lama vaikutti myös pidemmän aikaan Suomessa kuin vuonna 2008 alkanut lama, ainakin toistaiseksi. Lamat erosivat merkittävästi toisistaan varsinkin korkokantojen takia. 1990-luvun taantuman aikana korkokannat olivat pahimmillaan ja parhaimmillaan 15 prosentin luokkaa. Siinä on erittäin suuri ja merkittävä ero, sillä nyt korkokannat ovat olleet täysin eri luokka, ne ovat olla muutamia prosentteja. Suurien korkokantojen takia 1990-luvun laman aikana todella monia jäi kahdenasunnonloukkuihin, eli heillä oli uusi asunto ostettuna, mutta edellinen oli vielä myymättä. Lainansaanti oli varmasti myös silloin vaikeampaa. Korkeat korkokannat eivät myöskään kannustaneet lainanottoon 1990-luvun laman aikana, siihen ei yksinkertaisesti kovin monella ollut varaa.

#### 4.2 Lainojen vaikutus lamaan

Yhdysvalloissa pankit alkoivat myöntää lainoja heppoisin perustein 2000-luvun alussa. Asuntolainat tahkosivat 2000-luvun alkuvuosina pankeille ja muille rahoitusalan yrityksille takuuvarmoilta näyttäneitä voittoja. Lainojen myöntämisen takana oli idealismi lainojen niputtamisesta yhteen ja eteenpäin myymisestä. Myymällä lainoja eteenpäin eläkerahastoille, vipurahastoille ja muille sijoittajille pankit kevensivät omia lainojen riskitaakkojaan. Alkuun menetelmä toimi moitteettomasti. Pankit pystyivät myöntämään asuntolainoja, koska lainojen paketointi ja eteenpäin myyminen tarkoitti sitä, että lainat eivät jääneet rasittamaan pankkien omaa pääomaa. Suuret rahastot ja muut sijoittajat ostivat asuntolainoihin sidottuja arvopapereita ilomielin, koska ne näyttivät tuottoisilta ja vähäriskisiltä sijoituskohteilta. (Sokala 2009.)

Menetelmää alettiin kuitenkin myös hyödyntää liikekiinteistöluottoihin, luottokorttiluottoihin ja opintolainoihin. Investointipankit ja liikepankit paketoivat kaiken mahdollisen ja myivät nämä CDO-paketteina (collateralized debt obligations) eteenpäin vipurahastoille ja muille sijoittajille, jotka toimivat pääosin viranomaisten säännöstelyn ulkopuolella. Pankit ja muut

sijoittajat alkoivat lainata rahaa lyhytaikaisilla yritystodistuksilla ja sijoittaa saamansa rahat pitkäkestoisiin CDO-paketteihin. Toisin sanoen rahat alkoivat kiertää ympyrää.

Korkotaso alkoi nousta samalla aiheuttaen ”CDO-korttitalon” luhistumisen. Subprime-luotot (lainan ottajan maksukyky on normaalia alhaisempi) olivat suuri osasy luhistumisen nopeutumiseen. Subprime-lainojen idea oli, että lainanottaja maksaa kaksi ensimmäistä vuotta alhaista korkoa ja sen jälkeen korko nousee huomattavasti. (Sokala 2009.)

Vuoden 2007 aikana lainanhaltijat eivät enää selvinneet lainojensa lyhennyksistä ja koroista. Asuntojen hinnat olivat vaipuneet laskuun jo ennen vuotta 2007 ja CDO-papereiden arvo alkoi romahtaa. CDO-romahduksen ohella finanssimarkkinoiden alamäkeä vauhditti toinenkin rahoitusinnovaatio, CDS. CDS (credit default swap) oli monimutkaisiin johdannaisiin perustuva luottotappiovakuutus. CDS:n ideana oli tarjota sijoittajille ikään kuin vakuutus arvopapereiden arvon romahtamista vastaan. Luonnollisesti CDO-papereiden romahtaminen saattoi CDS-bisneksessä mukana olleet toimijat suuriin vaikeuksiin ja tällä tavoin finanssikriisi saavutti yhä suuremmat mittasuhteet. (Sokala 2009.)

#### 4.3 Laman kannalta merkittäviä vaiheita

Tässä luvussa käsitellään talouden taantuman vaiheita vuosien 2007 ja 2009 välillä. Tämän luvun avulla pyritään myös avaamaan ja seuraamaan taantuman etenemistä vaiheittain ja sen vaikutuksia maailmantaloudelle. Laman vaiheet ovat laitettu aikajärjestykseen ja niissä käsitellään suurimmaksi osin talouden taantuman merkittävimpiä vaiheita asuntomarkkinoiden näkökulmasta. Kyseisen laman alkaminen oli erittäin paljon kytköksissä Yhdysvaltojen asuntomarkkinoihin ja lainanantoon. Näin ollen Yhdysvaltojen asuntomarkkinoihin liittyvät tapahtumat sekä muut taantumasta johtuneet seuraamukset ovat luonnollisesti heijastuneet myös Suomen kansantalouteen ja sitä kautta myös Espoon asuntomarkkinoihin.

##### 4.3.1 Vuosi 2007

Huhtikuu. Suuri yhdysvaltalainen asuntolainoittaja New Century Financial hakeutuu velkasaneeraukseen. Talousmarkkinoille ilmestyy sana subprime, jolla tarkoitetaan heikon luottokelpoisuuden omaaville asiakkaille myönnettyjä lainoja. New Centuryn asiakkaat eivät enää selviä asuntolainojensa koroista ja lyhennyksistä. New Century myy osan subprime-lainoistaan muille pankeille.

Heinäkuu. Luottoluokittaja Standard & Poor's asettaa tarkkailulistalle yli 600 subprime-asuntoluottojen varaan rakennettua arvopaperia.

Heinäkuu. Kaksi investointipankki Bear Stearnsin omistamaa vipurahastoa kaatuu. Ne olivat sijoittaneet huomattavan osuuden varoistaan subprime-markkinoille. Rahastojen arvo on pudonnut puolessa vuodessa 1,5 miljardista dollarista lähes nollaan.

Syyskuu. Englannin keskuspankki valtuutetaan antamaan hätärahoitusta Northern Rock - pankille. Markkinarahoituksella, eikä säästäjien talletusten avulla asuntolainoja rahoittanut Northern Rock on joutunut vaikeuksiin, kun se ei enää saa rahaa markkinoilta. Huolestuneet tallettajat reagoivat ja alkavat nostaa säästöjään pankista.

Syyskuu. Ohjauskorkoa alennetaan Yhdysvalloissa tasaisesti seuraavan noin 16 kuukauden ajan, että loppuvuodesta 2008 korko lähentelee nollaa.

#### 4.3.2 Vuosi 2008

Tammikuu. Maailmanpankki ennustaa talouskasvun hidastuvan vuonna 2008 luottokriisistä johtuen.

Helmikuu. G7-ryhmä arvioi, että Yhdysvaltain subprime-markkinoista johtuva kriisi voi aiheuttaa, jopa 400 miljardin dollarin arvoiset tappiot maailmanlaajuisesti.

Huhtikuu. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF(International Monetary Fund) ilmoittaa, että luottokriisi saattaa aiheuttaa yli 1000 miljardin dollarin tappiot. IMF:in mukaan rahamarkkinoilla toimivat yritykset ovat kollektiivisesti epäonnistuneet riskinarvioinnissaan. Suurina osasyinä jyrkkään laskukauteen ovat rahamarkkinoiden velkaantuneisuus ja arvopaperistuminen.

Heinäkuu. Yhdysvaltain hallitus ilmoittaa toimista asuntolainajättien Freddie Macin(Federal Home Loan Mortgage Corporation) ja Fannie Maen(Federal National Mortgage Association) pelastamiseksi. Valtio lupaa niille keskuspankkirahoitusta ja lisää takuita. Noin 50 prosenttia Yhdysvaltalaisien ottamista asuntolainoista ovat Freddie tai Fannien takaamia tai niiden pankeilta ostamia.

Syyskuu. Paniikki velloo markkinoilla ja osakekurssit putoavat entisestään kaikkialla maailmassa.

Syyskuu. Valtio joutuu pelastamaan Yhdysvaltojen suurimman vakuutusyhtiön American International Groupin. Valtio antaa AIG:lle 85 miljardin dollarin lainan ja saa vastineeksi osake enemmistön yhtiöstä.

Syyskuu. Valtiovarainministeri Jyrki Katainen ilmoittaa, että äkkinäisiin talouden korjausliikkeisiin ei ole tarvetta, koska Suomella on oikeista valinnoista johtuva erinomainen taluspohja.

Marraskuu. Yhdysvaltain keskuspankki ilmoittaa tukevansa luottomarkkinoita 600 miljardin dollarin arvoisella paketilla.

Joulukuu. National Bureau of Economic Research ilmoittaa, että Yhdysvallat on todellisuudessa ollut taantumassa jo joulukuusta 2007 alkaen, vaikkakin tämä ei ole näkynyt BKT:ssa.

Joulukuu. Pörssikurssit ovat vuoden aikana pudonneet rajusti. Lontoossa 31 prosenttia, Frankfurtissa 40 prosenttia, Pariisissa 43 prosenttia ja Helsingissä peräti 53 prosenttia.

#### 4.3.3 Vuosi 2009

Tammikuu. IMF arvioi, että maailmantalous tulee kasvamaan vuonna 2009 vain 0,5 prosenttia, joka on sama tahti kuin toisen maailmansodan jälkeen.

Helmikuu. Presidentti Barack Obama vahvistaa 787 miljardin dollarin suuruisen elvytyspaketin

Huhtikuu. IMF:n arvioiden mukaan maailmantalous tulee supistumaan kuluvana vuonna ensimmäisen kerran toisen maailmansodan jälkeen.

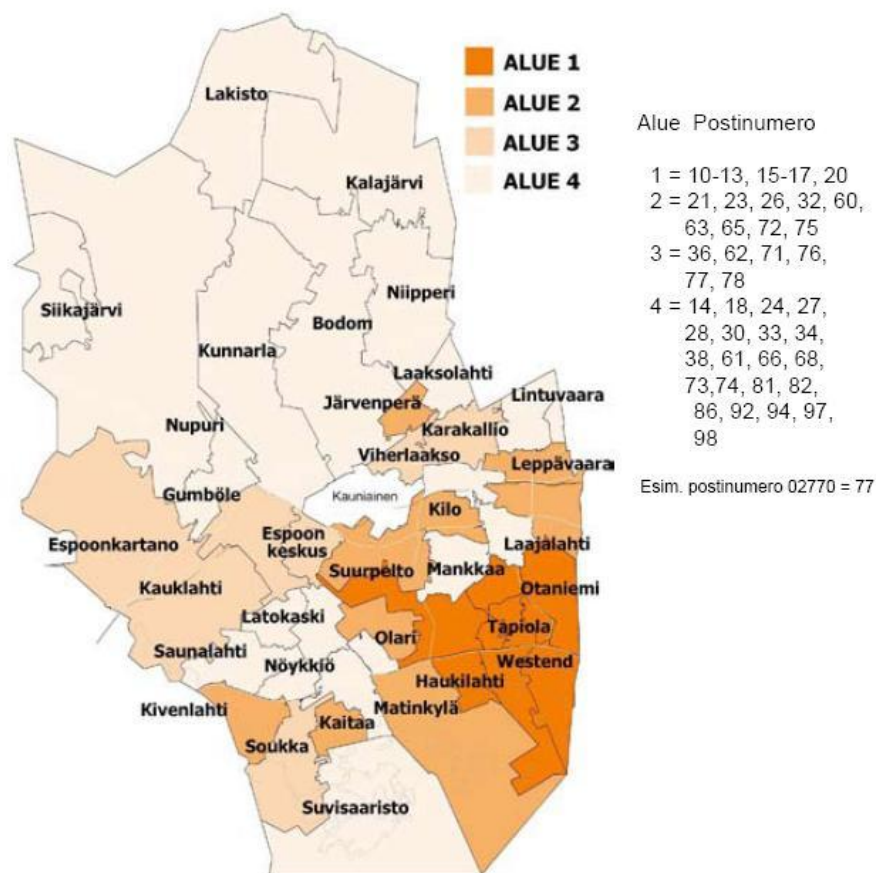
Kesäkuu. General Motors, joka on Yhdysvaltain suurin autonvalmistaja, hakeutuu velkasaneeraukseen.

Kesäkuu. The New York Times -lehden mukaan rahoitusjärjestelmä on vakautunut ja luottomarkkinoiden tilanne on kohentunut, mutta kriisin aiheuttaneita pankkijärjestelmän perusongelmia ei ole vielä saatu ratkottua.

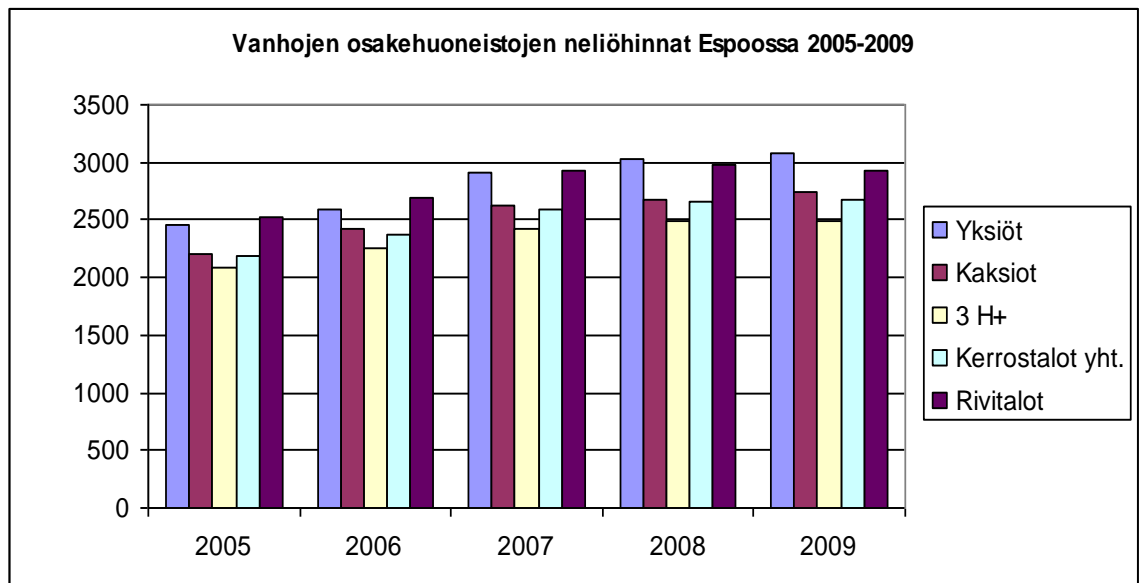
Elokuu. Valtiovarainministeri Jyrki Katainen ennustaa TV1:ssä työttömyysprosentin voivan kohota tulevana talvena jopa 14 prosenttiin. (Sokala 2009.)

## 5 Asuntojen hintakehitys Espoossa

Kappaleessa käydään läpi Espoon asuntojen keskimääräisiä neliöhintoja taulukoiden avulla. Taulukot ovat vuosien 2005-2010 olevalta ajanjaksolta. Osassa taulukoista vuodet käydään läpi neljännesvuosittain ja osassa kerrostaloasunnot ovat jaettu yksioihin, kaksioihin, kolmioihin sekä kerrostalot yhteensä -kohtiin. Useimmissa taulukoissa asunnot ovat jaoteltu alueittain. Alla olevasta kuvasta yksi nähdään miten alueet on jaoteltu. Alueet ovat eri väreillä merkitty kuvaan. Alueet menevät myös postinumeroiden mukaan.

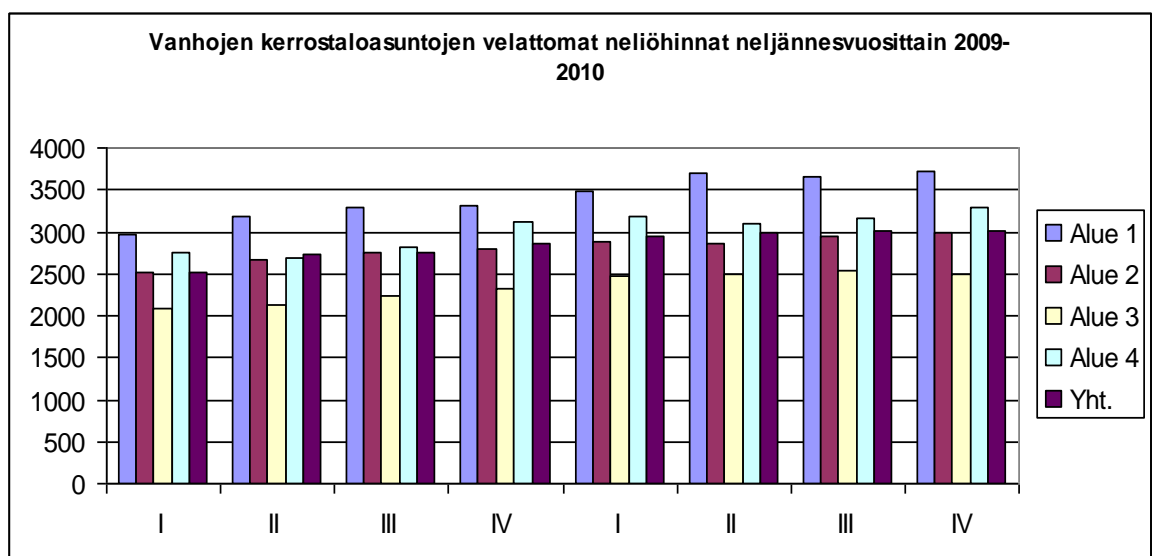


Kuva 1: Espoon alueellinen jako. (Espoon kaupunki 2011)



Kuvio 1: Vanhojen osakehuoneistojen neliöhinnat Espoossa 2005-2009. (Espoon kaupunki 2011)

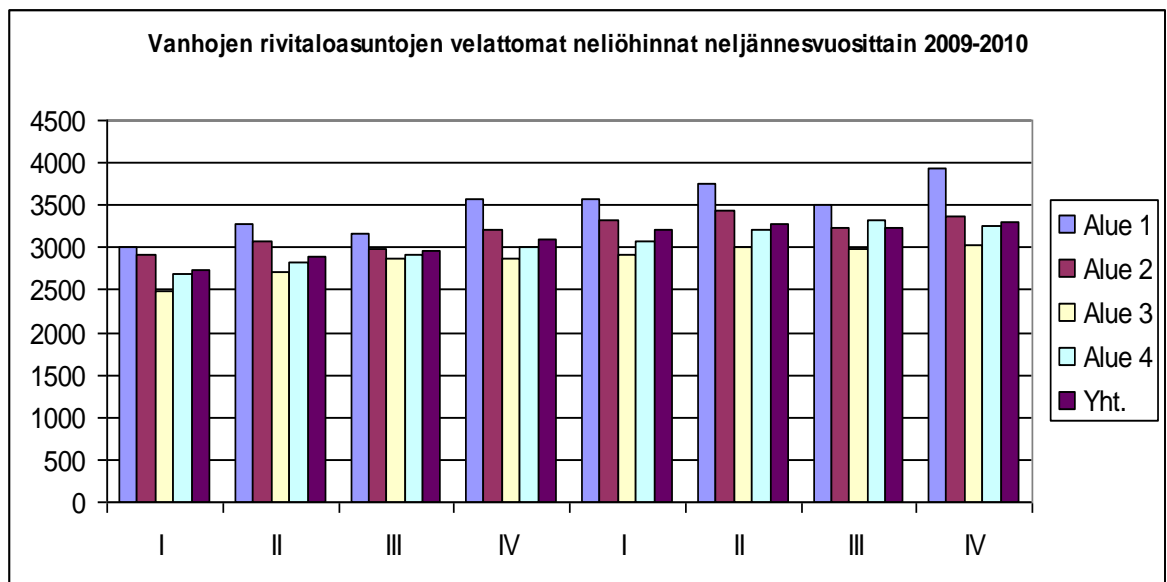
Kuviossa yksi, jossa käsitellään vanhojen osakehuoneistojen neliöhintoja, niin siitä voidaan tulikita niin, että hinnat ovat nousseet vuodesta 2005 vuoteen 2009. Tarkasteluajanjakson muutamalla ensimmäisellä vuodella hintakehitys oli huomattavasti voimakkaampaa kuin kahdella jälkimmäisellä vuodella. Vuonna 2008 ja 2009 eri kerrostalotyyppejen neliöhintojen muutos kehittyi varsin samankaltaisesti. Ne eivät nousseet samalla tavalla kuin muutamana edellisinä vuotena, pientä kehitystä oli kuitenkin kaiken kaikkiaan nähtävissä. Rivitaloissa näiden vuosien kehitys oli myös samantapaista kuin kerrostaloasuntojen, tosin vuonna 2009 kehitys oli hivenen negatiivista.





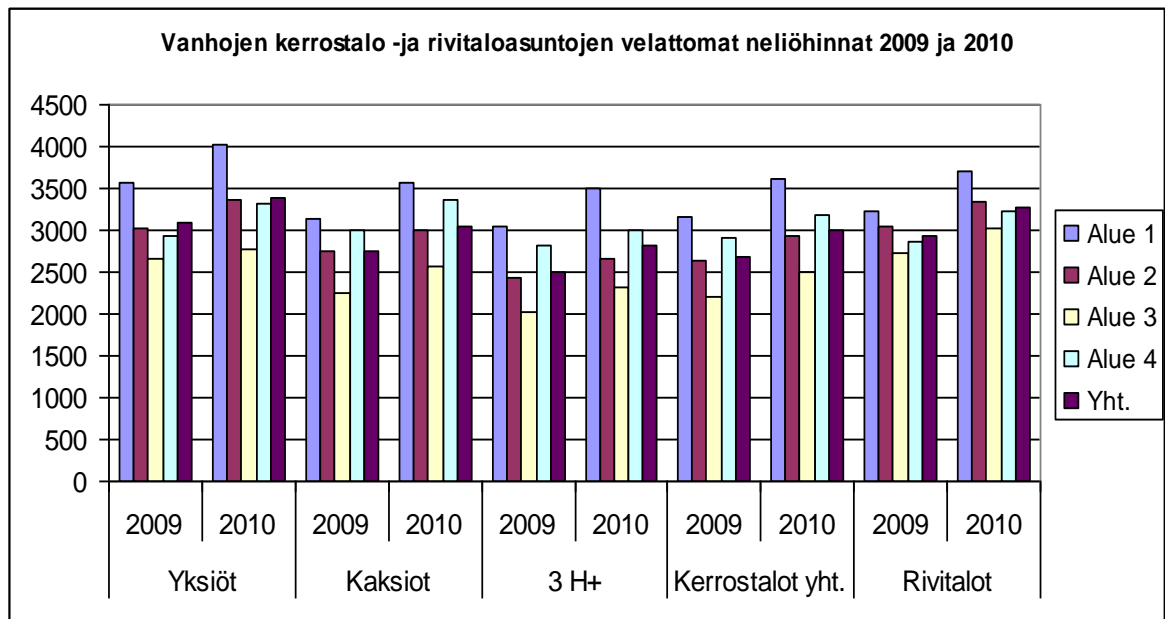
Kuvio 2: Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat neljännesvuosittain 2009-2010. (Espoon kaupunki 2011)

Vuodesta 2009 vuoteen 2010 vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat Espoossa nousivat varsin tasaisesti kuvio kahden mukaan. Vuoden 2009 toinen vuosineljännes oli paras, sillä siinä neliöhinnat kehittyivät keskimäärin muita neljänneksiä paremmin. Tämä johtui pääosin alueiden yksi ja kaksi hyvästä hintakehityksestä. Huomion arvoista oli alue neljän vuoden 2009 viimeisen neljänneksen kehitys, jossa neliöhinta nousi muita alueita huomattavasti enemmän. Muuten kaiken kaikkiaan kyseisten vuosien neljänneksien kehitys oli varsin samankaltaista, joillakin alueilla kehitys heittelehti eri tavalla, mutta trendi oli selvä: nouseva. Tarkastelu ajankohdan kahdella viimeisellä neljänneksellä hintakehitys oli muita heikompia.



Kuvio 3: Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat neljännesvuosittain 2009-2010. (Espoon kaupunki 2011)

Kuviossa kolme rivitaloilla myös vuoden 2009 toinen neljännes oli muita neljänneksiä parempi, tosin kehitys tapahtui huomattavasti tasaisemmin kaikilla alueilla verrattuna kerrostaloasuntoihin. Kyseisen vuoden viimeisen neljänneksen neliöhinnat kehittyivät mukavasti alueilla yksi ja kaksi, mutta alueilla kolme ja neljä kehitys oli paljon heikompaa. Vuosi 2010 oli hintakehitykseltä edellistä vuotta maltillisempi muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Varsinkin kolmannella neljänneksellä hintakehitys oli negatiivinen. Viimeisellä neljänneksellä alue yhden neliöhinta kehittyi huomattavasti muita alueita enemmän.



Kuvio 4: Vanhojen kerrostalo- ja rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat 2009 ja 2010. (Esseen kaupunki 2011)

Tarkasteluajanjaksona alue yhden asunnot kehittyivät muita alueita prosentuaalisesti enemmän kuvio neljän mukaan. Kyseisen alueen yksiöt kehittyivät heikommin verrattuna muihin huoneistotyyppisiin, muuten alueen eri huoneistotyyppien neliöhintojen kehitys oli lähestulkoon samanlaista. Alue kahden neliöhintojen kehitys oli varsin tasaista, siellä kuitenkin yksiöt olivat parhaiten kehittynyt huoneistotyyppi. Alue kolmella oli muita alueita huomattavasti suurempi heittely. Siellä oli kaksioilla ja kolmioilla suurempi prosentuaalinen muutos verrattuna rivitaloihin ja yksiöihin. Varsinkin yksiöt olivat huomattavasti muita heikommin kehittyneet. Alue neljällä kaikki muut huoneistotyyppit olivat kehittyneet samankaltaisesti, paitsi kolmioiden hintakehitys oli huomattavasti heikompi. Prosentuaalisesti kaikkien alueiden yhteistulokset olivat kehittyneet lähes samalla tavalla. Se selittyy sillä, että huoneistotyyppittäin kehitys eri alueilla oli erilaista.

Vuodesta 2008 vuoteen 2010 vanhojen kerrostalo - ja rivitaloasuntojen neliöhinnat olivat nousevia. Hintojen kehitys ei ollut kuitenkaan muutaman edellisen vuoden veroista, mutta trendi oli silti kaiken kaikkiaan nouseva. Kuitenkin kaikilla alueilla, huoneistotyypeillä sekä vuosineljänneksillä neliöhinnat muuttuivat eri tavalla ja paikoitellen kehitys saattoi olla negatiivista. Alue yhdellä oli kaikkia muita alueita suuremmat neliöhinnat sekä useissa eri huoneistotyypeissä suurin prosentuaalinen muutos. Suuret neliöhinnat ja niiden nousu on mahdollisesti selitettävissä sillä, että alue käsittää Esseen vakavaraista ja suosittua aluetta, kuten esimerkiksi Tapiola, Westend, Otaniemi ja Haukilahti.

Alue yhden jälkeen neliöhintojen suuruudessa tulevat alueet neljä ja kaksi. Alue kolmella oli muita alueita huomattavasti pienemmät neliöhinnat varsinkin kerrostalojen osalta. Asia on selitettävissä sillä, että kyseisen alueen maine ei ole kovin hyvä ja se käsittää niin sanottuja huonoja alueita. Alueeseen kuuluvat Karakallio, Viherlaakso, Espoon keskus, Kauklahti, Espoon kartano sekä Soukka. Huomion arvoista tilastoissa on se, että rivitaloasuntojen erot eivät olleet niin suuret kuin kerrostaloasuntojen eri alueilla.

Espoon asuntojen neliöhintoihin tarkasteluajanjaksona ovat vaikuttaneet monet eri tekijät. Yksi tekijöistä oli talouden taantuma, se voidaan nähdä tilastoista niin, että neliöhintojen kehitys ei ollut niin suurta kuin aikaisempina vuosina. Verrattuna 90-luvun lamaan tilanne oli aivan toinen, sillä korkotasot olivat huomattavasti pienemmät vuonna 2008 alkaneessa lamassa. Se on varmasti jossain määrin auttanut asuntokauppaa, sillä silloin on saatu niin sanottua halpaa lainaa. Pienen korkotason lainat mahdollistivat sen, etteivät asuntomarkkinat hyytyneet täysin ja se auttoi varmasti myös siihen, että neliöhinnat pääsivät kokonaisuudessaan pikkuhiljaa nousemaan.

Talouden taantuma ei yksiselitteisesti kerro miksi neliöhinnat ovat muuttuneet, vaan asuntomarkkinoihin vaikuttavat todella monet tekijät. Näitä tekijöitä ovat muun muassa muuttovirrat, asuntojen kysyntä, asuntojen rakentaminen, kaavoitukset, asuntojen sijainnit sekä monet muut muuttujat ja niiden yhteisvaikutus. Muuttovirtojen vaikutukset näkyvät yleisesti siten, kuinka paljon Espooseen muuttaa väkeä ja kuinka paljon Espoosta muutetaan pois.

Asuntojen kysyntä ja rakentaminen kulkevat pitkälti käsi kädessä, kumpikin vaikuttaa kumpaankin. Kaavoitukset vaikuttavat joillain alueilla paljonkin. Esimerkiksi Mankkaalla ei rakenneta tällä hetkellä juurikaan enempää asuntoja, sillä kaavoitukset ovat täydenlaisia. Tämä tietenkin nostaa Mankkaan neliöhintoja paljon. Ostajan puolesta asuntojen sijainti sekä muut muuttujat vaikuttavat paljon. Näin ollen joillakin alueilla on suuremmat neliöhinnat kuin joillakin toisilla alueilla, sillä alueilla on erilainen vetovoima ostajaan erinäköisistä syistä.

## 6 Tutkimus

Tutkimus suoritettiin kvalitatiivista tutkimusmenetelmää käyttäen. Haastattelimme neljää asuntomarkkinoilla toimivaa henkilöä. He olivat Leppävaaran Huoneistokeskuksen toimiston johtaja Harri Korpilaakso, Leppävaaran Kiinteistömaailman myyntineuvottelija Miia Roivainen ja toimitusjohtaja Miika Muroma sekä Tapiolan Kiinteistömaailman kiinteistövälittäjä Marjaana Fagerholm. Valitsimme haastateltaviksi kiinteistöalalla jo pidempään toimineita henkilöitä, koska heillä on parempi näkemys asuntomarkkinoista.

Tutkimusmenetelmänä käytettiin puolistrukturoitua haastattelua. Käytimme kyseistä menetelmää, koska haastattelutilanne on silloin luontevampi ja menetelmän avulla pystytään haastattelutilanteessa tarvittaessa myös täydentämään kysymyksiä ja esittämään lisäkysymyksiä. Kaksi haastateltiin paikan päällä Leppävaaran Kiinteistömaailmassa ja kahden kanssa käytiin puhelinhaastattelu. Haastattelukysymykset ovat työn lopussa liitteenä.

## 6.1 Tutkimustulokset

Asuntojen hinnoissa tapahtuneet muutokset vuoden 2008 jälkeen menivät haastatteluiden yleisen mielipiteen mukaan niin, että hinnat tasaantuivat ja niissä tapahtui pieni notkahdus vuoden 2008 aikana ja se jatkui vuoden 2009 kevääseen saakka. Kesällä 2009 hinnat alkoivat jälleen nousta ja hinnoissa alkoi olla hintapaineita 2009 sekä 2010 vuosien taitteessa. Hintapaineet syntyivät siitä, että tarjonta supistui ja kysyntä pysyi ennallaan, joten näin ollen hinnat nousivat. Syksyllä 2010 hinnat alkoivat tasaantua ja alkutalvesta 2010 hinnat nousivat samalla tasolle kuin 2007 ja sen jälkeen hinnat ovat pysyneet samassa. Haastatteluissa kävi ilmi myös se, että Espoo on lähirakenteinen kaupunginosa ja eri kaupunginosissa on ollut erilainen hintakehitys. Näin ollen hinnanmuutokset liittyvät oleellisesti kaupunkirakenteen sisällä tapahtuviin muutoksiin. Vetovoimaisimpien alueiden hinnat ovat luonnollisesti nousseet muita alueita enemmän. Myös alhaiset korkoprosentit vaikuttivat huomattavasti hintojen muutoksiin.

Myytyjen asuntojen määrä vuonna 2008 hiipui ja tarjonta putosi paikoitellen puoleen normaalista. Vuoden 2009 lopussa asuntojen määrä lisääntyi, mutta oli kuitenkin perässä vuoden 2008 alkuvuoteen verrattuna. Vuonna 2010 tarjonta oli pienempää kuin kysyntä, eikä ollut kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Tarjonta on kuitenkin viimeaikoina lisääntynyt osittain uudisrakentamisen elpymisen ansiosta, eli markkinat ovat jälleen pääsemässä tasaantumaan. Asuntojen neliöhintojen nousulla ei ollut suurta vaikutusta myytyjen asuntojen määriin tarkasteltavana ajanjaksona. Tarjonta ja kysyntä ovat oleellinen osa hinnan muutosta ja neliöhintoihin vaikuttaa erityisesti alueellinen kysyntä. Neliöhintojen nousu alkoi vaikuttaa myyntiin hieman vuonna 2010. Vasta myyntiajan pidentyessä neliöhintojen nousu alkaa vaikuttaa myynnin määrään.

Espoon asuntojen hintojen muutoksiin vaikuttaneet merkittävimmät trendit tarkasteltavana ajanjaksona olivat seuraavanlaisia haastatteluiden perusteella. Lamaa pidettiin yhtenä tekijänä, sillä hinnoissa tapahtui muutoksia sen ansiosta ja se aiheutti osittain kysynnän sekä tarjonnan epätasapainoa. Tarjontaa on kaiken kaikkiaan ollut liian vähän, joten hinnat ovat nousseet sen takia. Laman ansiosta korkoja laskettiin ja kauppa alkoi käydä. Varsinkin tiettyjen alueiden myynti on ollut hyvää, esimerkiksi Matinkylän, johon vaikuttaa länsimetron

rakentaminen. Ylipäänsä rantarannikon myynti on kasvanut, pitkälti juuri metron takia ja siellä kauppa on käynyt tasaisesti. Yhtenä trendinä voidaan nähdä vielä se, että nykyään halutaan muuttaa uusiin ja hyväkuntoisiin asuntoihin, sillä halutaan helppoa ja vaivatonta muuttamista. Siihen ovat myös vaikuttaneet jyrkentyneet rakennusmääräykset.

Laman vaikutukset asuntojen hintojen muutoksiin olivat lopulta varsin lyhytaikaisia, sillä lama vaikutti Suomessa kaiken kaikkiaan vain hetkellisesti. Lama kuitenkin pudotti kuumentuneita markkinoita ja se nosti ostajien ja myyjien varovaisuustasoa. Pankeilla oli laman aikana merkittävä rooli, sillä ne eivät myöntäneet väliaikaista rahoitusta, eli eivät lainanneet asiakkaille, joilla ei ollut omaa asuntoa myytynä. Laman takia syntyneet alhaiset korkokannat vaikuttivat paljon hintoihin positiivisesti ja ne olivat suurin syy hintojen muutoksiin sekä asuntomarkkinoiden elpymiseen. Laman aikana tarjonta oli vähäistä ja jokaisesta asunnosta maksettiin melkein samanlainen hinta, oli asunto sitten uudempi tai vanhempi. Laman vaikutukset näkyivät paljon rakentamisen vähentymisenä, mikä taas vaikutti suoraan tarjontaan ja sitä kautta hintoihin.

Alhaisten korkoprosenttien merkitys asuntojen myyntiin oli huomattavan suuri. Saatiin niin sanottua halpaa rahaa ja ihmiset uskalsivat ottaa lainoja. Alhaiset korkoprosentit edesauttoivat myyntiä ja näin ollen asuntomarkkinat eivät päässeet suuremmin romahtamaan. Ne vaikuttivat myös paljon ensiasunnon ostajiin ja jonkin verran asuntojen hintoihin. Niiden avulla on voinut tarjota enemmän asunnosta, kun sen todellinen hinta on saattanut olla. Korkoprosentit vaikuttivat kysyntään, mikä näkyi myös hinnoissa.

Kuten edellä on tullut ilmi, alhaiset korkoprosentit olivat tärkeitä asuntomarkkinoiden kannalta laman aikana ja sen jälkeen. Korkeammilla korkoprosenteilla, esimerkiksi 1990-luvun laman korkotasolla, vaikutus olisi ollut Espoon asuntomarkkinoille suuri. Korkea korkotaso olisi luonnollisesti vaikuttanut negatiivisella tavalla asuntomarkkinoihin. Laman aikana aluksi pelättiin, että hinnat saattaisivat tipahtaa jopa 35 prosenttia ja Suomen asuntomarkkinoilla kävisi niin kuin 1990-luvun laman aikana. Hintojen notkahdus oli kuitenkin maksimissaan 10-15 prosenttia ja se jäi hyvin lyhytaikaiseksi. Korkojen ollessa alhaalla pahin ennustettu skenaario asuntomarkkinoilla ohitettiin. Euromaiden yhteinen korkomaailma on mahdollistanut tämän, koska kansantalouksia on elvytetty matalilla koroilla, ja näin ollen se on edesauttanut myös Suomen asuntokauppaa.

Asuntomarkkinoiden näkökulmasta lamat ovat eronneet toisistaan muun muassa korkokantojen takia. 1990-luvun laman aikana työttömyys oli suurta ja laina-ajat paljon lyhyempiä. Silloin pankit joutuivat pakkolunastamaan asuntoja, joten näin ollen asuntokaupan myyjäksi vaihtui jossain määrin pankki. Korot olivat silloin 15 prosentin luokkaa, joten ero on ollut suuri, sillä nyt korot ovat olleet pienimmillään 1,5 prosentin luokkaa. 1990-luvun

lamassa oli vaarana jäädä niin sanotusti kahden asunnon loukkuun. Näin ollen 15 prosentin korot aiheuttivat normaaleille palkansaajille lähes henkilökohtaisia konkursseja, kun heillä oli oman asunnon lisäksi uusi asunto ostettuna. Korkeiden korkojen takia monelle jäi velkaa, vaikka asunto myytiin pois.

Asiantuntijoiden mukaan hintakupla ei ole näillä näkymin mahdollinen Espoon tai ylipäänsä Suomen asuntomarkkinoilla. Kuitenkin yksi haastateltavista oli asiasta lievästi eri mieltä, sillä hänen mukaansa pankit toimivat liian löysäkästisesti, eli antava lainoja liian helposti. Hän kuitenkin toteaa, että Espoo on muuttovoimainen alue ja näin ollen kysyntä pysyy yllä. Muut perustelevat hintakuplan epätodennäköisyyden sillä, että asuntojen vaihtotarvetta on koko ajan ja Espooseen muutetaan paljon. Tasaantumisvaihe on tässä vaiheessa niin iso, että sitäkin kautta hintakupla on hyvin epätodennäköinen.

Lama toi epävarmuutta jossain määrin asuntojen myyntiin ja se näkyi myös ostajissa sekä myyjissä. Kuitenkin ostajien ja myyjien reagoiminen oli varsin luonnollista ja se näkyi parhaiten siinä, että ei uskallettu ostaa, vaan tyydyttiin odottamaan enemmän kuin normaalisti. Reagointi lamaan oli kuitenkin maltillisempaa niillä ryhmillä, joilla oli varmat työpaikat. Erään haastateltavan mukaan asuntokaupassa mennään keskimäärin puolenvuoden sykleissä, eli laman vaikutus kyseisessä asiassa jäi pieneksi. Hän myös totesi sen, että ihmiset unohtavat nopeasti. Ylipäänsä Euroopan taloudelliset ongelmat sekä Suomen vaalit vaikuttavat tällä hetkellä asuntomarkkinoihin tasaamalla kysyntää, sillä nyt odotellaan mitä seuraavaksi tapahtuu.

Muuttovirtojen vaikutus Espoon asuntojen hintoihin on suuri. Merkittävin tekijä muuttovirtojen määrään ovat työpaikat, sillä ne tuovat uusia ostajia Espooseen. Näin ollen Espoo kasvaa ja hintataso pääsee nousemaan. Työpaikat eivät pelkästään tuo uusia asukkaita Espooseen, vaan siihen vaikuttaa myös se, että monet haluavat asua palvelujen sekä hyvien julkisen liikenteen yhteyksien lähellä. Länsimetron tulo nähdään myös suurena asiana Espoon asuntojen kysynnälle ja se nostaa hintoja metroasemien lähialueilla. Haastateltavien mielestä kaavoitukset Espoossa ovat hitaita ja monilla alueilla ne ovat jo täynnä.

Espoossa on kuitenkin paljon täydennysrakennus mahdollisuuksia, esimerkiksi voidaan mainita Lintuvaara ja Uusimäki, joihin rakennetaan lisää pienrivi - ja paritaloja. Myös Keski-Espoon alueella on mahdollisuus täydennysrakentamiseen. Haastateltavien mielestä kaavoitukset eivät vaikuttaisi kovinkaan paljon asuntojen hintoihin, koska kaavoitukset ovat hitaita. Kuitenkin erään haastateltavan mielestä hintojen nousu on osittain kaupungin vastuulla, juuri kaavoitusten hitauden takia. Hänen mielestään Espoossa olisi joillakin alueilla vielä hyvin tilaa, mutta osittain laman takia rakentajat eivät ole halunneet ottaa riskejä. Näin ollen rakentaminen ja tarjonta vähenivät. Kaavoituksia on myös muutettu ja esimerkkinä

voidaan mainita Helsingin kaupunki, sillä siellä on edellytetty vähintään 75 neliön keskipinta-alaa asunnoille, mutta siitä on jouduttu luopumaan korkeiden kokonaishintojen takia. Rakentamisen kustannuksia on ylipäänsä pyritty saada pienemmiksi laman jälkeen. Esimerkiksi uudisrakentamisesta koituvia yksikköhintoja on pyritty saada alas tehokkaammalla rakentamisella. Esimerkkinä voidaan nähdä se, että paikoitellen kerrostaloasuntojen neliömääriä pienennetään.

Haastateltavien mukaan alue yhden (Tapiola, Westend, Otaniemi, Haukilahti) korkeat neliöhinnat ja niiden nousu selittyy osittain sillä, että alue on hyvää sekä haluttua seutua ja sillä on myös hyvä maine ja status. Alueella on varmasti monelle myös imagollinen merkitys ja monet ovat valmiita tällöin ostamaan asunnon hinnoista välittämättä. Alueen asuntomarkkinat ovat kuitenkin pienet ja asuntoja on vähän myynnissä. Tarjonta on siis pientä, mutta kysyntä on kovaa, hinnat pääsevät siis nousemaan. Näin ollen pienet myyntimäärät voivat vääristää tilastoja ja yksikin myynti voi vaikuttaa paljon niihin. Ylipäänsä alueelliset tekijät vaikuttavat ostamiseen hyvin paljon ja sitä kautta ne vaikuttavat eri alueiden neliöhintoihin.

Alue kolmen (Karakallio, Viherlaakso, Espoon keskus, Kauklahti, Espoon kartano, Soukka) vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat tilastojen mukaan muita alueita huomattavasti pienemmät, kun taas alueen rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat huomattavasti lähempänä muita alueita. Tämä johtuu haastateltavien mukaan siitä, että alueen monet kerrostaloalueet ovat rakennettu 1960-1970 -luvulla. Monella näistä kerrostaloista on edessä putkiremontteja sekä muita korjauksia. Alueen maine on myös huono. Nämä seikat muodostavat alueen kerrostalojen keskimääräisen neliöhinnan. Rivitaloasunnot alueella ovat huomattavasti uudempia ja osa niistä on rakennettu 2000-luvulla. Uusia rivitaloja on rakennettu paljon seudun messualueelle. Rivitaloja on myös vähemmän tarjolla kuin kerrostaloasuntoja, joten tarjonta on pienempää ja myynnit näin ollen vaikuttavat rivitaloihin enemmän tilastoissa. Alueen rivitaloasunnoiden myynnissä on omat haasteensaankin, sillä monet niistä ovat vuokratonteilla.

Myyntiajoissa tapahtuneet muutokset vuosina 2008-2010 eivät loppujen lopuksi olleet kovin suuret. Vuonna 2008 myyntiajat pitenivät noin puoleksi vuodeksi. Vuonna 2009 ja 2010 myyntiajat supistuivat ja parhaimmillaan ne olivat jopa 15-20 vuorokautta, kuitenkin jääden alle 30 vuorokauden. Kaiken kaikkiaan myyntiajat ovat kuitenkin olleet suhteellisen normaaleja ja pysyneet keskiarvossa. Keskimyynti on ollut noin 42-45 vuorokautta. Myyntiajan venyessä hintamaailma on ollut tällöin liian suuri. Myyntiajat ovat luonnollisesti riippuvaisia asunnosta sekä alueesta. Jossain vaiheessa kerrostalokaksiot menivät nopeasti ja tällä hetkellä taas kolmiot menevät nopeasti. Uudehkot asunnot ylipäänsä menevät hyvin kaupaksi,

kun taas vanhemmilla remonttia kaipaavilla asunnoilla on pidemmät myyntiajat tällä hetkellä. Tilanne kuitenkin muuttuu koko ajan.

Tilastojen mukaan Espoon vanhojen asuntojen hinnat ovat nousseet vuosina 2008-2010. Haastateltavien mukaan korkotekijät ja muuttovoittoinen alue ovat olleet eräitä tekijöitä, jotka ovat vaikuttaneet asuntojen hintojen nousuun. Markkinat pienenevät ja samalla kysyntä nousee sekä asuntovaihdannan tarve on suuri, näin ollen hinnat pääsevät jälleen nousemaan. Länsimetron rakentamispäätös on vaikuttanut ja vaikuttaa paljon asuntojen hintojen nousuun sen lähialueilla. Nousu on kuitenkin ollut maltillista tarkasteltavana ajanjaksona. Vanhemmissa asuntoalueissa hintakehitys voi olla negatiivista ja uusimmilla asuntoalueilla hintakehitys saattaa olla taas positiivista. Vuonna 2010 loppuvuodesta alkoi tulla tasaantumisvaihe lähiöillekin, enää kaikki ei ollut samanarvoista. Niissä ei hinnan nousuja tapahtunut enää niin merkittävästi, esimerkkinä mainittakoon alue kolmen vanhat asunnot. Espoo on hyvin heterogeeninen alue ja hinnat ovat sidoksissa paljon alueellisiin tekijöihin.

Rivitalo - ja kerrostaloasuntojen vastakkainasettelu nähtiin niin, että rivitaloasuminen on jossain määrin suositumpaa Espoossa, kun otetaan huomioon alueelliset sekä iälliset tekijät. Kantakaupungin (Helsingin jne.) kerrostalojen hinnat ovat korkealla, joten monet muuttavat Espooseen ja haluavat tällöin kokeilla rivitalossa asumista. Myös kaksi kovaa talvea ajavat vanhuksia pois omakotialueilta kohti rivitaloasumista. Kevät vaikuttaa paljon pihallisten asuntojen myyntiin positiivisesti. 2000-luvun yhtenä trendinä on ollut se, että muutetaan kerrostalosta rivitaloon ja siitä mahdollisesti vielä myöhemmin omakotitaloon. Esimerkiksi nuoret muuttavat paljon kerrostaloihin. 1990-luvulla muutettiin monesti ensin yksiöön siitä kaksioon sekä sen jälkeen kolmioon ja vasta sitten rivitaloon. Tänä päivänä saatetaan muuttaa suoraan jopa kolmioon. Lainamäärät ovat kasvaneet merkittävästi, eli pystytään ostamaan suurempia ja kalliimpia asuntoja.

Tapiolassa on paljon kerrostaloasuntoja, jotka ovat rakennettu 1950-1960 -luvuilla ja monissa niistä on edessä putkiremontti. Asia nähtiin haastatteluissa niin, että se vaikuttaa paljon asuntojen hintoihin. Asunnoissa, joissa lähivuosina on putkiremontti edessä tai ylipäänsä jokin muu remontti, on matalammat hinnat, kuin putkikorjatuissa asunnoissa. Haastateltavista muutamalla oli käsitys, että Tapiolassa saa rahat takaisin putkiremontista, eli asunnon myyntihintaan voidaan lisätä putkiremontin hinta. Eräs heistä oli kuitenkin sitä mieltä, että putkiremontin hintaa ei voi suoraan laittaa asunnon myyntihintaan, vaan siitä joutuu nykyinenkin omistaja osansa maksamaan. Karkeasti arvioituna 2/3 tai 1/3 putkiremontista voidaan laittaa myyntihintaan.



Ylipäänsä remontointiin vaikuttaa uusi asunto-osakeyhtiölaki, joka velvoittaa tämän vuoden kevään aikana tuomaan viiden vuoden PTS-suunnitelmat (pitkän aikavälin tekninen suunnitelma) esille. Tämä jälkeen asuntojen ja niiden remonttien vertailtavuus on helpompaa, sillä se velvoittaa taloyhtiöiden hallituksia esittämään yhtiökokoukselle selvityksen korjaustarpeista. Suunnitelmaa tehtäessä korjaustarpeet asetetaan aikajanelle niin, että suunnitelmasta selviää vuosittaiset korjaustarpeet sekä niistä aiheutuvat kustannukset.

Uusien ja vanhojen asuntojen vertailun haastateltavat näkivät niin, että niiden myyntimäärillä ei ole suuria eroja ja ne riippuvat pitkälti eri alueista. Laman aikana oli melkein kahden vuoden pula uudiskohteista, joten ne menivät nopeasti kaupaksi, kun rakentaminen aloitettiin jälleen. Uudiskohteiden vaikutus oli kuitenkin varsin pientä vanhojen asuntojen myyntiin. Hintamaailma uudisasunnoilla ja vanhoilla asunnoilla on aika erilainen, tosin välillä hinnat ovat olleet jopa liian lähellä toisiaan. Uudet asunnot menevät kaupaksi, jos ne rakennetaan hyvälle alueelle ja hyvien kulkuyhteyksien lähelle. Korkeat hinnat uusissa asunnoissa vaikuttavat myyntiin negatiivisesti. Vuokratontille rakennetuissa asunnoissa vaikuttaa se, että tontti pitää joko lunastaa tai maksaa siitä vuokratonttivastiketta, eli lopullinen hinta on paljon enemmän kuin myyntihinta.

## 6.2 Yhteenveto

Asuntojen hinnoissa tapahtui vuoden 2008 aikana notkahdus ja se jatkui vuoden 2009 kevääseen saakka. Kesällä 2009 hinnat alkoivat jälleen nousta ja syksyllä 2010 hinnat alkoivat tasaantua. Tarjonta on lisääntynyt osittain uudisrakentamisen elpymisen ansiosta, eli markkinat ovat päässeet tasaantumaan. Espoon eri kaupunginosissa on ollut erilainen hintakehitys ja hinnanmuutokset liittyvät kaupunkirakenteen sisällä tapahtuviin muutoksiin. Espoo on hyvin heterogeeninen alue ja hinnat ovat sidoksissa paljon alueellisiin tekijöihin. Vetovoimaisimpien alueiden hinnat ovat nousseet muita alueita enemmän. Korkotekijät ja muuttovoittoinen alue ovat olleet suurimpia tekijöitä asuntojen hintojen nousuun. Markkinat pienenivät laman aikana ja kysynnän noustessa hinnat pääsivät nousemaan. Hintojen nousu oli kuitenkin maltillista tarkasteltavana ajanjaksona.

Lama aiheutti muutoksia hinnoissa ja sen johdosta asuntomarkkinoilla oli osittain ilmassa kysynnän sekä tarjonnan epätasapainoa. Tarjontaa on juuri laman takia ollut liian vähän, joten hinnat ovat sitä kautta päässeet nousemaan. Asuntojen hinnanmuutoksiin vaikutti erityisesti myös eri alueiden rakenteelliset muutokset sekä alueiden vetovoimaisuus. Esimerkiksi Tapiolan alue on halutuimpia alueita Espoossa sen hyvän maineen, hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden sekä rakenteilla olevan metron vuoksi. Tapiolan alueen asuntomarkkinat ovat pienet ja asuntoja on vähän myynnissä. Kuitenkin kysyntä on kovaa ja

tätä kautta hinnat pääsevät nousemaan. Näin ollen pienet myyntimäärät voivat vääristää tilastoja ja yksikin myynti voi vaikuttaa paljon niihin. Metrolla on ollut myös vaikutusta Matinkylän ja koko rantarannikon hintoihin, sen takia kauppa on käynyt siellä koko ajan tasaisesti.

Laman vaikutukset asuntojen hintojen muutoksiin olivat kuitenkin lyhytaikaisia. Sen vaikutukset näkyivät paljon rakentamisen vähentymisenä, joka taas vaikutti suoraan tarjontaan ja sitä kautta hintoihin. Lama hiljensi asuntokauppaa ja sen takia syntyneet alhaiset korkokannat vaikuttivat paljon hintoihin positiivisesti. Alhaiset korkoprosentit olivat tärkeitä asuntomarkkinoiden kannalta laman aikana ja sen jälkeen. Laman alussa pelättiin, että hinnat tipahtaisivat jopa 35 prosenttia. Hintojen notkahdus oli kuitenkin maksimissaan 10-15 prosenttia. Euromaiden yhteinen korkomaaailma on mahdollistanut alhaiset korkoprosentit. Niiden avulla on elvytetty kansantalouksia, ja näin ollen se on edesauttanut myös Suomen asuntokauppaa.

Lama toi epävarmuutta asuntojen myyntiin ja se näkyi myös ostajissa sekä myyjissä niin, että odoteltiin enemmän kuin normaalisti. Reagointi lamaan oli maltillisinta niillä ryhmillä, joilla oli varmat työpaikat. Euroopan taloudelliset ongelmat sekä Suomen vaalit vaikuttavat tällä hetkellä asuntomarkkinoihin tasaamalla kysyntää, sillä nyt odotellaan mitä seuraavaksi tapahtuu. Hintakuplaa ei ole näillä näkymin mahdollinen Espoon tai ylipäänsä Suomen asuntomarkkinoilla, sillä asuntojen vaihtotarvetta on koko ajan ja Espooseen muutetaan paljon. Tasaantumisvaihe on tässä vaiheessa niin iso, että sitäkin kautta hintakupla on hyvin epätodennäköinen.

Muuttovirtojen vaikutus Espoon asuntojen hintoihin on ollut suuri. Merkittävin tekijä muuttovirtojen määrään ovat työpaikat. Espoossa on myös täydennysrakennus mahdollisuuksia, esimerkkeinä voidaan mainita Lintuvaara, Uusimäki sekä Keski-Espoon alue. Kaavoitukset eivät vaikuta kovinkaan paljon asuntojen hintoihin, koska ne ovat hitaita. Rakentamisen kustannuksia on pyritty saamaan pienemmiksi laman jälkeen. Uudisrakentamisesta koituvia yksikköhintoja on pyritty saada alas tehokkaammalla rakentamisella.

Myyntiajoissa tapahtuneet muutokset eivät olleet kovin suuret. Vuonna 2008 myyntiajat pitenevät noin puoleksi vuodeksi. Vuonna 2009 ja 2010 myyntiajat olivat parhaimmillaan 15-20 vuorokautta. Myyntiajat ovat kuitenkin olleet suhteellisen normaaleja ja pysyneet keskiarvossa. Keskimyynti on ollut noin 42-45 vuorokautta. Myyntiajat ovat riippuvaisia asunnosta sekä alueesta. Uusien ja vanhojen asuntojen myyntimäärillä ei ole ollut suuria eroja ja ne riippuvat pitkälti eri alueista.

Laman aikana oli kahden vuoden pula uudiskohteista. Rakentamisen jälleen alkaessa ne menivät nopeasti kaupaksi. Hintamaailma uudisasunnoilla ja vanhoilla asunnoilla on erilainen, tosin välillä hinnat ovat olleet jopa liian lähellä toisiaan. Uudet asunnot menevät kaupaksi, jos ne rakennetaan hyvälle alueelle ja hyvien kulkuyhteyksien lähelle, tosin korkeat hinnat uusissa asunnoissa vaikuttavat myyntiin negatiivisesti.

## 7 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää syitä asuntojen hintojen muutoksiin Espoossa vuosien 2008 ja 2010 välisenä aikana. Tutkimus tulokset antavat ymmärtää niin, että asuntojen hintoihin vaikuttavia tekijöitä on ollut melko paljon. Tutkimuksessa olleiden haastateltavien mielipiteet olivat varsin yhteneväisiä, tosin muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Nämä eriävät mielipiteet olivat kysymyskohtaisia ja haastateltavat olivat pääpiirteittäin Espoon asuntomarkkinoiden tilanteesta sekä hintojen muutoksista samoilla linjoilla.

Omat ajatuksemme asuntojen hintojen muutoksista ennen tutkimuksen tekoa vastasivat jossain määrin tutkimustuloksia. Toisaalta tutkimuksessa tuli ilmi asioita, joita ei olisi osannut aavista etukäteen. Koemme, että päädyimme oikeaan tutkimusmenetelmään, sillä saimme varsin kattavia ja samankaltaisia vastauksia. Näemme myös haastateltavien määrän olleen riittävän hyvä saadaksemme kattavan kuvan syistä hintojen muutoksiin. Emme usko, että tulokset olisivat juurikaan muuttuneet, mikäli haastateltavia olisi ollut useampi.

Omien ennakkooajatusten ja haastatteluiden mukaan yksi suurimmista Espoon asuntojen hintoihin vaikuttaneista tekijöistä on ollut talouden taantuma. Laman vaikutukset näkyivät asuntojen hinnoissa luomalla kysynnän ja tarjonnan epätasapainoa. Hinnat pääsivät nousemaan, koska tarjontaa oli liian vähän. Lama vaikutti merkittävästi rakentamiseen ja usealla rakennusyrityksellä meni heikosti, sillä taantumaa takia ei uskallettu rakentaa. Kaiken kaikkiaan laman vaikutukset jäivät odotettua pienemmiksi Espoon asuntomarkkinoilla. Tutkimustulosten perusteella talouden taantumaa vaikutukset Espoon asuntomarkkinoille näkyivät parhaiten rakentamisen vähentymisenä sekä korkokantojen pienentymisenä.

Tässä opinnäytetyössä käytetyistä tilastoista voidaan huomata, että Espoon asuntojen hinnat nousivat tarkasteluajanjaksona, mutta nousu oli silti maltillisempaa verrattuna aikaisempiin vuosiin. Näin ollen tilastoista voidaan myös tulkita niin, että talouden taantuma rauhoitti ja laski asuntokauppaa. Täytyy toki muistaa alueelliset erot ja niihin vaikuttavat muutokset. Jossain määrin tilastot eivät kerro koko totuutta, sillä esimerkiksi Tapiolan alueen asuntokauppa on varsin pientä, koska siellä on vähän asuntoja myynnissä. Näin ollen hinnat

nousevat ja myynnit vaikuttavat enemmän kyseisen alueen tilastoissa verrattuna esimerkiksi alueeseen, jossa asuntokauppa on suurta.

Matalilla koroilla oli todella merkittävä rooli taantuman aikana ja sen jälkeen Espoon asuntomarkkinoilla. Mikäli korot eivät olisi olleet niin matalalla, olisi asuntokauppa saattanut tyrehtyä täysin ja asuntovelallisten tilanne käydä varsin tukalaksi. Matalat korkokannat mahdollistettiin Euroopan yhteisillä korkokannoilla, jotta Eurooppa toipuisi lamasta mahdollisimman nopeasti. On sanomattakin selvää millainen tilanne olisi ollut, mikäli korkokannat olisivat olleet 1990-luvun laman tasoa. Asuntomarkkinat olisivat kärsineet todella paljon, eivätkä ihmiset olisi pystyneet tai uskaltaneet ottaa lainaa. Voidaankin sanoa, että matalat korkokannat olivat ainakin jossain määrin asuntomarkkinoille pelastus talouden taantuman kynsistä. Toisaalta voidaan aina ajatella, mikäli korot olisivat olleet huomattavasti korkeammalla, esimerkiksi juuri 1990-luvun lama-ajan tasolla, niin asuntojen hinnat olisivat laskeneet, koska asuntokauppa olisi tällöin pienentynyt erittäin voimakkaasti.

Vaikka lama hiljensi ja pienensi hieman asuntojen hintojen nousua, niin silti se toi potentiaalisesti asunnon ostajiin ja lainan ottajiin epävarmuutta. Kuitenkin kyseisessä tilanteessa asunnon ostaminen tai ylipäänsä lainan ottaminen on ollut jossain määrin kannattavaa, sillä viimevuosina on saanut niin sanottua halpaa lainaa. Talouden taantuma ainakin hieman puhdisti ja terveytti Espoon asuntomarkkinoita, sillä asuntojen hintojen nousu oli varsin voimakasta lamaa edeltävinä vuosina. Taantuman takia hintojen nousu otti väkisin hieman takapakkia, sillä väistämättä jatkuvaan hintojen nousuun tulee jossain vaiheessa loppu.

Vaikka lama ja korkokannat ovat olleet merkittävässä roolissa Espoon asuntomarkkinoilla vuosien 2008 ja 2010 välillä, niin myös monet muut tekijät ovat vaikuttaneet niin hintoihin kuin ylipäänsä asuntomarkkinoihin. Alueelliset seikat ovat yksi merkittävämmistä tekijöistä asuntojen hintoihin ja niiden haluttavuuteen liittyen. Kovinkaan moni ei halua asua huonolla seudulla, mikäli sen voi estää taloudellisesti. Monelle saattaa olla myös imagollisesti tärkeää asua viihtyisällä ja suositulla seudulla. Esimerkiksi Tapiolan alue ei varmaankaan tule vähään aikaan menettämään hintatasoa imagollisista syistä, vaan päinvastoin.

Yksi tärkeimmistä tekijöistä, joka on nostanut ja tulee nostamaan juuri Tapiolan sekä koko rantarannikon hintatasoa on metroradan laajentaminen länteen. Sitä on odotettu jo pitkään Espoon puolella, sillä metro tarjoaa todella nopeat ja hyvät kulkuyhteydet Helsinkiin ja muille lähialueille. Täytyy muistaa, että Espoo on varsin heterogeeninen alue ja täällä on todella paljon erilaisia alueita. Näin ollen hintatasot saattavat heitellä paljon eri alueiden välillä ja jopa niiden sisälläkin. Esimerkkinä voidaan mainita Espoon keskuksen alueen ja Tapiolan alueen vertailu. Hintataso varsinkin kerrostaloissa on varsin suuri. Toisaalta monet Espoon

keskuksen alueen kerrostaloista ovat jo sen verran vanhoja, että niihin kaivataan remonttia. Kerrostaloissa ero on merkittävä, kun taas rivitaloissa ero alkaa olla jo pienempi. Tämä toki selittyy sillä, että kyseisellä alueella rivitalot ovat uusia, eikä niitä ole niin paljon tarjolla kuin kerrostaloja.

Espoon asuntojen hintojen muutoksiin positiivisesti on vaikuttanut myös se, että Espoo on muuttovoimainen alue. Espooseen muutetaan paljon esimerkiksi työn perässä, niin muualta Suomesta kuin ulkomailtakin. Tämä taas lisää kysyntää ja sitä kautta hinnat pääsevät nousemaan. Hintojen liiallista nousua pienentää kysynnästä lisääntyvä rakentaminen. Näiden pitää kuitenkin olla suhteessa toisiinsa, jotta asuntomarkkinoille ei tulisi liian suurta epätasapainoa. Espoossa on jo alueita, jotka alkavat olla täynnä, eli tilaa uusille asunnoille ei liiemmin ole. Esimerkiksi juuri Tapiolan alueella kaavoitukset ovat jo täydenlaisia.

Espoossa on paljon kuitenkin alueita, joissa on täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tutkimuksen perusteella Espoon kaavoitukset ovat kuitenkin jossain määrin hitaanlaisia. Tämä luonnollisesti vaikuttaa rakentamiseen negatiivisesti, eikä rakentamisen ja kysynnän suhde näin ollen välttämättä aina pysy tarpeeksi hyvänä. Huomionarvoista on nykyään se, että kaupungit ja rakentajat pyrkivät kustannustehokkaaseen rakentamiseen. Näin ollen pyritään pienentämään rakentamisen kustannuksia. Mikäli tämä onnistuu, niin neliöhinnat luonnollisesti laskisivat. Se ei kuitenkaan välttämättä onnistu kaikista suosituimmilla alueilla.

Tällä hetkellä edetään taloudellisessa mielessä mielenkiintoisia aikoja, sillä nyt uhkaa jälleen uusi taantuma. Oikeastaan nyt on muutaman vuoden takaisen taantuman jälkimainingit ja jossain määrin voidaan varmasti puhua samasta lamasta. Saa nähdä miten Euroopan, Yhdysvaltojen sekä koko maailmantalouden tilanne lähtee kehittymään. Ajautuvatko Yhdysvallat voimakkaaseen taantumaan, joka heijastuisi koko maailmantalouteen? Entä miten Euroopan käy? Pysyvätkö Euromaat kasassa, vai hajoaako Euro? Koko maailmantaloudellinen tilanne ja sen kehitys heijastuu luonnollisesti myös Espoon asuntomarkkinoihin. Kaikki ovat sidoksissa kaikkeen, taloudellisessa mielessä.

Mikäli tulisi maailmanlaajuinen taantuma, niin pystyisikö Euroopan keskuspankki pitämään ohjauskorot jälleen matalina ja pystyisikö se lainaamaan muille pankeille? Vaikea sanoa miten kävisi, jos se ei onnistuisi, lainan saanti varmasti vaikeutuisi ja korot nousisivat. Kyseisessä tilanteessa asuntomarkkinoiden ja asuntovelallisten tilanne ei olisi kehuttava. Asuntojen hinnat näin ollen lähtisivät laskemaan, toisaalta rakentaminen vähenisi myös huomattavasti. Nämä aiheuttaisivat todennäköisesti voimakkaan epätasapainon asuntomarkkinoilla, sillä asuntojen kysyntää kuitenkin aina on ja asunnonvaihdamman tarvetta löytyy.

Joka tapauksessa asuntomarkkinoiden tilanne pahimmassa skenaariossa olisi täysin päinvastainen kuin tällä hetkellä. Kaiken kaikkiaan tällä hetkellä varmasti monet asunnon ostoa suunnittelevat odottavat ja seuraavat miten taloudellinen tilanne lähtee kehittymään.

## Lähteet

### Kirjalliset lähteet

Laakso, S. & Loikkanen, H. 2001. Kaupunkialueen asuntomarkkinat. Helsinki: Edita.

Lönnqvist, H. & Vaattovaara, M. 2004. Asuntomarkkinoiden vuoristorata. Helsinki: Yliopistopaino.

### Sähköiset lähteet

Asuntolaina.org. 2011. Prime-korko. Viitattu 23.7.2011. <http://www.asuntolaina.org/prime-korko/>

Asuntolaina.org. 2011. Asuntolainan korko. Viitattu 23.7.2011. <http://www.asuntolaina.org/asuntolainan-korot/>

Asuntolaina.org. 2011. Asuntolainan lyhentäminen. Viitattu 5.8.2011. <http://www.asuntolaina.org/asuntolainan-lyhentaminen/>

Elo, H. 2007. Subprime-kriisi paljasti rahoitusjärjestelmän haurauden, osa ½. Viitattu 26.1.2011. <http://sijoittajaksi.blogit.kauppalehti.fi/blog/8336>

Espoon kaupunki. 2011. Asuntojen hinnat. Viitattu 15.5.2011. <http://www.espooli.fi/default.asp?path=1;28;11894;37617;73017;76510>

Financial Crisis Inquiry Commission. 2010. Financial Crisis report. Viitattu 26.1.2011. <http://www.fcic.gov/report>

Finanssivalvonta. 2011. Annuiteettilaina. Viitattu 5.8.2011. <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Annuiteettilaina.aspx>

KTI Kiinteistötieto Oy. 2004. Asuntorahoitus- ja sijoitusmarkkinat Suomessa. Viitattu 3.7.2011. <http://www.asunto2010.fi/attachements/2004-11-17T09-38-0867.pdf>

Kuo, P. 2007. U.S. Subprime Woes to Cost \$150 Billion in Losses. Viitattu 26.1.2011. [http://www.bloomberg.com/apps/news?pid=newsarchive&sid=aMDzV4f7\\_qX0&refer=home](http://www.bloomberg.com/apps/news?pid=newsarchive&sid=aMDzV4f7_qX0&refer=home)

Nordea. 2011. Asuntolainan korko ja lyhennystavat. Viitattu 5.8.2011. <http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Asuminen/Asumisen+neuvoja/Asuntolainan+korko+ja+lyhennystavat/704094.html>

Sisäasianministeriö. 2004. Helsingin seudun kehyskunnat - tiivis kaupunkikehä. Viitattu 17.6.2011. [http://www.intermin.fi/intermin/biblio.nsf/8E0B896006369834C2256EB600388EA1/\\$file/142004.pdf](http://www.intermin.fi/intermin/biblio.nsf/8E0B896006369834C2256EB600388EA1/$file/142004.pdf)

Sokala, H. 2009. Talouskaaos eteni kriisistä kriisiin. Viitattu 26.1.2011.

<http://www.taloussanomat.fi/kansantalous/2009/09/13/talouskaaos-eteni-kriisista-kriisiin/200919908/12>

Suorakanava Oy. 2010. Suunnitelmallisuus osaksi hallintaa. Viitattu 27.5.2011.

<http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/6308/pts-suunnitelma.htm>

Talouselämä. 2007. Onko täällä kilttejä tyhjätaskuvelallisia? Viitattu 26.1.2011.

<http://www.talouselama.fi/uutiset/article164752.ece>

Tilastokeskus.2009. Bruttokansantuote laskuun, Suomi taantumassa. Viitattu 26.1.2011.

[http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/2009/tiedote\\_003\\_2009-02-27.html](http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/2009/tiedote_003_2009-02-27.html)

Ympäristö. 2011. ASP-ennakkosäästäminen. Viitattu 5.8.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=802&lan=fi>

Ympäristö. 2011. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Viitattu 18.6.2011.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=78023&a1>



## Kuvat

Kuva 1: Espoon alueellinen jako.....	23
--------------------------------------	----

## Kuviot

Kuvio 1: Vanhojen osakehuoneistojen neliöhinnat Espoossa 2005-2009. (Espoon kaupunki 2011) .....	24
Kuvio 2: Vanhojen kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat neljännesvuosittain 2009-2010. (Espoon kaupunki 2011) .....	25
Kuvio 3: Vanhojen rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat neljännesvuosittain 2009-2010. (Espoon kaupunki 2011) .....	25
Kuvio 4: Vanhojen kerrostalo- ja rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat 2009 ja 2010. (Espoon kaupunki 2011) .....	26

**Liitteet**

Liite 1: Haastattelukysymykset .....	43
--------------------------------------	----

Liite 1: Haastattelukysymykset

- 1.) Onko mielestäsi asuntojen hinnoissa tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2008 jälkeen?
- 2.) Onko myynnissä olevien asuntojen määrä kasvanut vuoden 2008 alun jälkeen? Ja missä määrin?
- 3.) Onko asuntojen neliöhintojen nousu vaikuttanut myytyjen asuntojen määriin? Ja jos on niin miten?
- 4.) Mitkä merkittävimmät trendit ovat vaikuttaneet asuntojen hintojen muutoksiin Espoossa vuosina 2008-2010?
- 5.) Kuinka suurena tekijänä näet laman asuntojen hintojen muutoksiin vuoden 2008 jälkeen?
- 6.) Kuinka suuri merkitys on alhaisilla korkoprosenteilla ollut asuntojen myyntiin laman aikana ja sen jälkeen?
- 7.) Ovatko alhaiset korkoprosentit vaikuttaneet asuntojen hintoihin? Ja millä tavalla?
- 8.) Kuinka tärkeitä Espoon asuntomarkkinoille on ollut se, että laman aikana ja sen jälkeen on ollut alhaiset korkoprosentit? Osaatko sanoa miten korkeammat korkoprosentit (esim. 90-luvun laman) olisivat vaikuttaneet Espoon asuntomarkkinoihin?
- 9.) Kuinka todennäköisenä näet hintakuplan Espoon tai ylipäänsä koko Suomen asuntomarkkinoilla?
- 10.) Onko lama tuonut epävarmuutta asuntojen myyntiin Espoossa? Ovatko ostajat tai myyjät reagoineet huomattavasti lamaan?
- 11.) Miten tämä lama on eronnut 90-luvun lamasta, kun katsotaan asiaa asuntomarkkinoiden näkökulmasta?
- 12.) Kuinka merkittävänä tekijänä näet muuttovirtojen määrän Espoon asuntojen hinnoissa? Entä miten kysyntä tai ylipäänsä rakentaminen vaikuttaa?
- 13.) Kuinka paljon kaavoitukset vaikuttavat hintoihin? Onko Espoossa paljon alueita, joissa kaavoitukset ovat täynnä tai lähes täynnä?
- 14.) Mitä syitä näet alue yhden (Tapiola, Westend, Otaniemi, Haukilahti) korkeisiin neliöhintoihin ja niiden jatkuvaan nousuun? Ovatko tekijät puhtaasti alueelliset? Ja kuinka paljon alueelliset tekijät ylipäänsä vaikuttavat eri alueiden neliöhintoihin?
- 15.) Mistä johtuu, että alue kolmen (Karakallio, Viherlaakso, Espoon keskus, Kauklahti, Espoon kartano, Soukka) vanhojen kerrostalo asuntojen neliöhinnat ovat muita alueita huomattavasti pienemmät? Kun taas alueen rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat huomattavasti lähempänä muita alueita?
- 16.) Kuinka suuret myyntiajat ovat keskimäärin Espoon asunnoissa olleet vuosina 2008-2010? Onko niissä tapahtunut huomattavia muutoksia verrattuna aikaisempiin vuosiin?

- 17.) Mitä syitä näet siihen, että Espoossa vanhojen asuntojen hinnat ovat tilastojen mukaan nousseet vuodesta 2008 vuoteen 2010?
- 18.) Miten näkisit rivitaloasuntojen ja kerrostaloasuntojen vastakkainasettelun? Kumpi on halutumpi Espoossa? Vaikuttavatko alueelliset tekijät päätöksiin?
- 19.) Useat Tapiolan alueen kerrostalot on rakennettu 50 ja 60-luvulla, joka tarkoittaa että niissä on juuri tulossa tai on juuri ollut putkiremontti. Vaikuttaako tämä seikka oleellisesti kerrostalo asuntojen hintaan sillä alueella?
- 20.) Menevätkö rakenteilla olevat asunnot paremmin kaupaksi kuin ns. vanhat asunnot?
- 21.) Tilastojen mukaan Espoon vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen prosentuaalinen ero eri alueilla on suurempi kuin rivitaloasuntojen, osaatko sanoa mistä tämä johtuu?